PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 10.608.405/0001-60
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 27
Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja 02, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba - PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24
Companhia Aberta na Categoria "A" - Código CVM nº 20451
Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, São José do Rio Preto - SP

no valor total de

R$ 120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRASTECRI3L8
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/885", OBTIDO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2024
Classificação de Risco Definitiva dos CRI pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA.:"A-sf(bra)"*

**Esta classificação foi realizada em 21 de novembro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único

Nos termos do artigo 4º, seção II, capítulo I do "Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA" das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", vigente a partir de 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como (a) Categoria: **"Residencial";** (b) Concentração: **"Concentrado",** (c) Segmento: **"Apartamento ou Casa**"; e (d) Tipo de contrato com lastro: **"Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida".****

***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.*

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja 02, Água Verde, CEP 80250-205, cidade de Curitiba, estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 10.608.405/0001-60 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("**JUCEPAR**") sob o NIRE 41300313067 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de 120.000 (cento e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 35ª (Trigésima Quinta) emissão ("**Emissão**") da Emissora, série única, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão, qual seja,18 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão**").

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são **(i)** oriundos das notas comerciais escriturais, em série única ("**Notas Comerciais Escriturais**"), para colocação privada, de emissão da **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, em fase operacional, com registro nº 20451, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.010.660/0001-24, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35300335210 ("**Devedora**") objeto do *"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A."* celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais, a **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4.717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59 ("**Avalista**"), na qualidade de avalista, e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, conforme aditado em 21 de novembro de 2024 ("**Termo de Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 18 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais**"), no valor total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão; e **(ii)** representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral ("**CCI**") emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Emissora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.590, de 26 de março de 2021 ("**Instituição Custodiante**") ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

Os CRI são os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 35ª (Trigésima Quinta) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais ("**CRI**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**"), do "*Código de Ofertas Públicas*", das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**", "**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e "**Regras e Procedimentos de Deveres Básicos**", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "**Normativos ANBIMA**"), bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pelo Banco Modal S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**"), sendo que os 120.000 (cento e vinte mil) CRI ofertados serão objeto de garantia firme de colocação ("**Garantia Firme**"). O Coordenador Líder convidou as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participantes especiais, todas credenciadas à B3 (conforme definido abaixo): Itaú Unibanco S.A. (CNPJ nº 60.701.190/0001-04), Banco BTG Pactual (CNPJ nº 30.306.294/0001-45) e RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ nº 89.960.090/0001-76) (em conjunto, "**Participantes Especiais**" e, quando em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**").

A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná ("**JUCEPAR**") sob nº 20226946894 e publicada por meio do sistema Fundos.NET, de acordo com o artigo 2, da Resolução da CVM nº 166, de 1 de setembro de 2022, conforme alterada ("**Aprovação da Emissora**").

A emissão das Notas Comerciais Escriturais foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 23 de outubro de 2024, na qual foram aprovados os termos e condições da emissão das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), registrada nas JUCESP sob o nº 392.389/24-1, em 04 de novembro de 2024, e publicada no Jornal "O Estado de São Paulo" em 14 de novembro de 2024.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 1103 (mil cento e três) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 26 de novembro de 2027 ("**Data de Vencimento**").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice.

Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios conforme as datas previstas no Anexo I do Termo de Securitização, correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa**"). Os CRI foram depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do **CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam da garantia que integra as Notas Comerciais Escriturais. 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 da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. As Notas Comerciais Escriturais contam com aval da Avalista, responsável de forma solidária com relação a todas as obrigações garantidas da Devedora para com a Emissora.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("**Titulares de CRI**").

Foi admitido o recebimento de intenções de investimento a partir de 05 de novembro de 2024 até 19 de novembro de 2024. As intenções de investimento são irrevogáveis e serão quitadas após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o 01.813.375/0002-14 ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da resolução CVM 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.

Os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos.

Será instituído o regime fiduciário dos CRI pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430 ("**Regime Fiduciário**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

OS CRI NÃO CONTARÃO COM REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 16 A 33 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 28 DE OUTUBRO DE 2024.

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRI.

A CVM NÃO ANALISOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA ANBIMA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E À CVM.

Coordenador Líder

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

Assessor Jurídico da Emissora e da Devedora

A data do presente Prospecto é 21 de novembro de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 2
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2
2.4. Identificação do público-alvo 3
2.5. Valor Total da Oferta 3
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 3

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 11

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta 11
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 15
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 15
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 15

4. FATORES DE RISCO 16

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 16

5. CRONOGRAMA 34

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 40

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 40
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário. 40

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 41

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 41
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 41
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 41

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida 43
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 43
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 43
8.4. Regime de distribuição 43

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 43
8.6. Formador de Mercado 45
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 45
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 45

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 46

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 46
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 46
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 46
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 46

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 47

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 47
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 49
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 49
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito 50
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 50
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 51
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 52
10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 52
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 52
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 61
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários 62

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 63

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 63
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de *warrants* e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 63

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS/ GARANTIDORES 64

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 64

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 64

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 65

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 65

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. 71

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 91

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. 91

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 94

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 94

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 102

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 103

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas. 103

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. 104

15.3. Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 104

15.4. Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão 104

15.5. Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima 105

15.6. Termo de Securitização de créditos 105

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 105

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 106

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 106

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 106

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 106

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 107

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 107

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 107

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 107

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 107

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 108

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 108

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 109

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS 110

18.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 110

18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s) 110

18.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora 110

18.4. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente 110

18.5. Descrição do *duration* dos CRI 110

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 111

ANEXOS

ANEXO I Cópia da ata de aprovação societária da Emissora 119

ANEXO II Cópia da ata de aprovação societária da Devedora 125

ANEXO III Cópia da ata de aprovação societária da Avalista 139

ANEXO IV Cópia do Estatuto Social da Emissora 147

ANEXO V Cópia do Estatuto Social da Devedora 173

ANEXO VI Cópia do Estatuto Social da Avalista 225

ANEXO VII Demonstrações Financeiras da Avalista 251

ANEXO VIII Termo de Securitização assinado 463

ANEXO IX Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização assinado 641

ANEXO X Termo de Emissão assinado 819

ANEXO XI Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão assinado 905

ANEXO XII Escritura de Emissão de CCI assinada 1009

ANEXO XIII Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI assinada 1033

ANEXO XIV Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado 1065

ANEXO XV Declaração de Instituição do Regime Fiduciário 1069

ANEXO XVI Declaração do Custodiante 1073

ANEXO XVII Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI 1077

V003

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto, conforme aditado em 21 de novembro de 2024 ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública da 35ª (trigésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual foram emitidos 120.000 (cento e vinte mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas a investidores qualificados. Não será admitida distribuição parcial dos CRI.

A Oferta é coordenada pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firma de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.",* celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Emissora, a Devedora, a Avalista e o Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição**"). O Coordenador Líder convidou as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta: Itaú Unibanco S.A. (CNPJ n° 60.701.190/0001-04), Banco BTG Pactual (CNPJ n° 30.306.294/0001-45) e RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ n° 89.960.090/0001-76) ("**Participantes Especiais**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), sendo que tal participação não representa qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**"), entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.

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

A Devedora declarou, no âmbito da Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de janeiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**"), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões vigentes da Emissora:

Número total de Ofertas Públicas em circulação	100
Saldo atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R$ 10.014.893.572,58
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R$8.242.000,00.

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

2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusivamente de companhias securitizadoras reguladas pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, junto das demais disposições aplicáveis, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no Termo de Securitização, em decorrência da emissão das Notas Comerciais Escriturais, e da subscrição da totalidade das Notas Comerciais Escrituras pela Securitizadora, a Securitizadora passou a deter o direito de crédito em face da Devedora, que conta com as características descritas na seção 10 deste Prospecto Definitivo.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais Escriturais, representados pela Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupado no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade.

2.4. Identificação do público-alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos "**Investidores**", quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 ("Público-Alvo").

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, será vedada a colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas, observado que tal vedação não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI ofertada, nos termos do Art. 56 da Resolução CVM 160. Na hipótese do item (iii) acima, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão será de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("**Montante da Oferta**")

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais Escriturais e representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, corresponde, na Data de Emissão, a R$ 1.000,00 (mil reais).
b) Quantidade	Foram emitidos 120.000 (cento e vinte mil) CRI, na Data de Emissão.
c) Opção de Lote Adicional	Não foi admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta.
d) Código ISIN	BRASTECRI3L8
e) Classificação de Risco	Os CRI foram objeto de classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco, devendo essa classificação de risco ser monitorada e atualizada anualmente. Pela prestação dos seus serviços, a Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração correspondente ao valor líquido equivalente em reais de R$ 126.500,00 (cento e vinte e seis mil reais), devidos à época da

	liquidação financeira da operação e (ii) R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), devidos anualmente, até a Data de Vencimento, a ser paga com recursos do Fundo de Despesas, conforme condições previstas no Termo de Securitização.
f) Data de Emissão	Os CRI foram emitidos em 18 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão**").
g) Prazo e Data de Vencimento	Os CRI têm prazo de vencimento de 1.103 (mil e cento e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2027, ressalvados os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, previstas no Termo de Securitização ("**Data de Vencimento**").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI foram depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios conforme as datas previstas no Anexo V do Termo de Securitização, correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento)] ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização. O cálculo da Remuneração dos CRI da obedecerá à seguinte fórmula: $$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$ onde: "J" = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final de cada Período de Capitalização, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VN_e" = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

	"Fator de Juros" = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (sobretaxa) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ de\ Juros\ = (Fator\ DI\ \times Fator\ Spread)$$ onde: "Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$ onde: "k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n"; "n" = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro; "TDIk" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$ onde: "Dik" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais; "Fator *Spread*" = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ Spread\ = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ onde: "*Spread*" = 1,6000% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano; e "DP" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamento	A Remuneração será devida em cada Data de Pagamento de Remuneração, conforme disposto na tabela constante do Anexo V do Termo de Securitização. Os pagamentos da Remuneração serão realizados, pela Emissora, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3.
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento.

	Para mais informações sobre as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, veja o item "*10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos*" deste Prospecto.
m) Garantias - tipo, forma e descrição	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI. As Notas Comerciais Escriturais gozam de garantia fidejussória na forma de aval prestado pela Avalista em favor da Devedora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.
n) Lastro	Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitidas nos termos da Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"). **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*".**
o) Existência ou não de regime fiduciário	Foi instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: **(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)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e **(vi)** decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

q) Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações contidas nesse Prospecto Definitivo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo: **(i)** Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. **(a)** Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981). **(b)** IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. **(c)** Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. **(d)** Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de

	capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018). **(e)** Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL **(1)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); **(2)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, **(3)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). **(f)** Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). **(g)** Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995). **(h)** PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas,

	sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). **(i)** Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. **(j)** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins fiscais: Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. **(k)** Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585. **(l)** Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação dos CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil. **(m)** Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). **(n)** Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF.

	Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei n° 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024. **(ii)** Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): **(a)** Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio*:* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração. **(b)** Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários*:* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **(c)** Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomenda-se que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir do encerramento da Oferta; e (ii) entre o público investidor em geral, desde que atendidas as especificidades normativas, após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais Escriturais emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Cláusula 4 da Escritura de Emissão e na Cláusula 5 do Termo de Securitização, conforme descrito abaixo.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove ao Agente Fiduciário a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** ao Termo de Emissão ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente). Entende-se por "**Controladas**" as sociedades sob Controle da Emitente e "**Controle**", a definição prevista no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** mútuos para as Controladas; **(iv)** emissão de dívida pelas Controladas; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

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

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não
RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não
RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola-Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
(I499) - 43.707.696/0001-01			
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados no Termo Emissão, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos na **Tabela 1 - Anexo I** do Termo de Emissão, mediante prévia anuência do Titular de Notas Comerciais, conforme decisão dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima indicados, (**i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada a substituição, na forma do parágrafo acima, , a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo I** do Termo de Emissão e no **Anexo VII** do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Titular de Notas Comerciais ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

(b) <u>eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento</u>

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios (cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras) da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(c) data limite para que haja essa destinação

Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme Cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status e efetuar o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário para a verificação da Destinação dos Recursos.

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	R$ 357.211.729,10
Ano de 2022	R$ 349.462.096,24
Ano de 2021	R$ 293.922.864,36
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

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

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

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

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

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

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão será realizada em série única e, portanto, não conta com qualquer subordinação entre as séries.

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

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, à época. O pagamento do Crédito Imobiliário está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora/Avalista. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pela CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

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

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, aos CRI, à Securitizadora e a Devedora são:

Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, além de existir a restrição de público para negociação do ativo no mercado secundário, para Investidores Profissionais e Qualificados. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá promover: (i) o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (a) da ocorrência do resgate antecipado total das Notas Comerciais por parte da Devedora, seja em decorrência: (1) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; (2) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos ou (3) do resgate antecipado das Notas Comerciais em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado pela Devedora;

ou (b) da declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; e (ii) a amortização extraordinária dos CRI quando da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais pela Devedora

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios extrajudiciais e legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI. Não há coobrigação da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especial de Investidores são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) dos CRI em Circulação em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Ausência de diligência legal e carta conforto acerca das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora, da Devedora e da Avalista acerca da consistência das informações financeiras da Emissora, Devedora e da Avalista constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Devedora e da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas.

Consequentemente, os auditores independentes da Emissora, da Devedora e da Avalista não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Devedora e da Avalista constantes nos Prospectos ou do Formulário de Referência da Devedora e da Avalista. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Devedora e Avalista constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora, na Devedora e na Avalista.

Ademais, as informações públicas contidas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, demonstrações financeiras da Avalista e da Devedora auditadas e apresentações disponibilizadas no relações com investidores da Devedora e/ou da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão independente pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Devedora e à Avalista, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Devedora e à Avalista, para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

Risco relacionado ao fato de a presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", expedidas pela ANBIMA e do artigo 19 do Código ANBIMA, ambos atualmente em vigor, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais Escriturais serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 1 (um) Dia Útil

de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas e/ou não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI que poderão ter que aportar recursos na Conta Centralizadora, na proporção dos CRI por eles detidos, para fazer frente a esse pagamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Remota / Materialidade Média

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores para pagamento dos Titulares de CRI, de forma que, qualquer atraso ou a falta de recebimento desses recursos pela Emissora afetará negativamente sua capacidade de honrar com sua obrigação de direcionamento dos recursos recebidos dos devedores diretamente ao pagamento das obrigações dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

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 de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão afetar os CRI, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade menor / Materialidade Média

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos dos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade menor / Materialidade menor

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013. Em razão das alterações normativas advindas da Resolução CVM 60, a Emissora alterou seu registro para o de companhia securitizadora, S1, dando continuidade às suas atividades. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá vir a ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade menor / Materialidade Maior

Riscos relacionados a perda de uma Equipe Qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade menor / Materialidade menor

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata, em nome e às expensas do Patrimônio Separado, diversos prestadores de serviços terceirizados tais como: assessores legais, banco escriturador, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Servicer, Agência de Rating, dentre outros, de forma que a *performance* dos prestadores de serviço pode vir a impactar negativamente o atendimento das obrigações estabelecidas nos documentos das emissões de CRI e na prestação de informações aos Investidores, podendo vir a afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade menor / Materialidade média

Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poder promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode ter impactado adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Ademais, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não seriam canceladas. Assim, foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode reduzir liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Medida Provisória n° 1.137, 22 de setembro de 2022

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória n° 1.137, de 22 de setembro de 2022 ("**MPv1137**"), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei n° 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 01 de janeiro de 2023.

Dentre outros, o artigo 3° da MPv 1137 reduz a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

Não é possível, entretanto, assegurar que esse benefício será aplicável aos CRI. Isso porque, o processo legislativo de medidas provisórias envolve determinadas incertezas, uma vez que dependem de trâmites específicos, votação e aprovação pelo Congresso Nacional em um prazo máximo de até 120 dias contados a partir de sua publicação para que continue produzindo seus efeitos após esse prazo. Deste modo, na data de hoje, não é possível prever com antecedência se a MPv 1137 será convertida em lei, ou a redação que poderá ser efetivamente aprovada, dado que, eventualmente, parlamentares podem apresentar emendas sugerindo modificações na redação inicialmente proposta pelo Governo.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MPv 1137 poderá gerar sobre a tributação efetivamente aplicável aos investidores não residentes que invistam em CRI no Brasil, as quais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Remota / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Devedora:

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis residenciais

A Devedora se dedica à incorporação, construção e comercialização de unidades autônomas de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas de unidades autônomas dos seus empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, suas atividades poderão ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;
- a Devedora ser impedida no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- a Devedora pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
- na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- alguns terrenos que a Devedora já tem compromissado para incorporação ou sob opção de compras podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo de incorporação;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas;
- as garantias de 05 (cinco) anos que a Devedora prestou em relação a defeitos estruturais, conforme previsto no Código Civil, podem vir a ser exigidas;
- problemas com os empreendimentos imobiliários realizados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas empresas, individualmente ou associadas a consórcios e parcerias, que estão fora do controle da Devedora, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que a Devedora usa em suas construções, poderão prejudicar sua reputação e vendas futuras, bem como sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil, e

- a disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo, atribuível por exemplo, à pandemia da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar o mercado imobiliário como um todo, prejudicando o poder de compra dos clientes.

A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora, podendo afetar, por consequência, a sua capacidade de pagamento em relação aos CRI, bem como o preço de mercado e a liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, bem como a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como de leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, o que pode acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária. Novas leis ou regulamentos podem ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais. Além disso, essas leis tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos CRI.

Além disso, com o retorno da Devedora ao programa "Minha Casa Minha Vida", a Devedora está sujeita a regras e normas específicas, que deverão ser atendidas para que seus produtos possam ser efetivamente lançados e enquadrados no programa do Governo Federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos e para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir suas necessidades de capital de giro. A Devedora pode, portanto, ser obrigada a levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, emissão de títulos de dívida, mútuos, aportes de capital de seus acionistas ou emissão de ações, observados os requisitos legais, para o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades. Adicionalmente, a maioria dos compradores de imóveis em potencial também depende de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Sendo assim, não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento para a Devedora ou para os compradores de imóveis em potencial, nem que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para esses compradores em potencial. Por isso, as mudanças nas regras de financiamento do FGTS, SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora de financiar as suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições de imóveis, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, e reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais, o que poderá afetar a capacidade de pagamento da Devedora com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios, bem como pode não conseguir manter o seu crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos

A capacidade de a Devedora implementar a sua estratégia de negócios depende principalmente da disponibilidade de vários fatores: disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, dificuldade para localizar terrenos atraentes, dificuldade para captar recursos através de plano empresário junto a agentes financeiros, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial e de taxas de juros acessíveis. Dessa maneira, a falta de qualquer desses fatores pode acarretar prejuízos à capacidade da Devedora de execução da estratégia de negócios e, assim, prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais e, consequentemente sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O processo construtivo consome recursos naturais, modifica a paisagem e gera resíduos que podem degradar o meio ambiente. Caso as obras não sejam conduzidas de forma adequada podem ocorrer danos ambientais e a Companhia pode sofrer sansões

Apesar de nunca ter sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os seus negócios, as violações à legislação ambiental podem gerar penalidade para a Devedora. Podem, ainda, acarretar penalidades administrativas, suspensão temporária ou definitiva da atividade e a perda de benefícios e incentivos fiscais. Ressalte-se que tais sanções serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação imposta ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais, tais como contaminação de solo e águas subterrâneas, implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos os direta ou indiretamente envolvidos, inclusive a capacidade de pagamento da Emissora, Devedora e/ou Avalista, e, consequentemente, os CRI e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Incidentes de Segurança Cibernética. A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD"), o que poderá adversamente acarretar sanções, inclusive pecuniárias

Incidente cibernético caracteriza-se como um ataque intencional ou não intencional que permita acesso a sistemas de forma não autorizada por terceiros, a fim de corromper dados e/ou roubar informações. Com o avanço da tecnologia, os riscos de atuação em todo mercado aumentam.

Embora a Devedora tenha procedimentos e controles para proteger seus sistemas e suas plataformas, a Devedora está sujeita aos riscos de segurança cibernética.

Caso a Devedora não seja capaz de proteger de maneira eficiente os seus sistemas e plataformas contra ataques cibernéticos, isso poderá ocasionar violações de dados pessoais e confidencialidade de clientes, danos de imagem e reputação para a companhia, prejuízos decorrentes de danos a segurança de rede e violação de dados de clientes, processos judiciais, multas regulatórias, custos decorrentes de gerenciamento de crises, que não estavam previstos, custos relacionados a restauração de sistemas e dados, enfim, efeito adverso nas atividades da Devedora, inclusive no que tange ao seus resultados financeiros, podendo impactar negativamente a sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

Neste sentido, buscando gerar maior segurança no tratamento de dados pessoais em todas as esferas do setor econômico brasileiro, em 18 de setembro de 2020 entrou em vigor a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("**LGDP**"), a qual estabelece as regras para realização do tratamento de dados pessoais no território brasileiro.

A Devedora promoveu a adequação ao quanto disposto na LGPD, estabelecendo e criando uma estrutura de governança corporativa de dados pessoais composta por **(a)** comitê de privacidade; **(b)** encarregado de dados e **(c)** grupo de trabalho, além de ter elaborado e divulgado políticas de tratamento de dados pessoais de usuários, colaboradores, fornecedores e estabelecido canal de atendimento específico para recebimento de demandas relacionadas à LGPD, aditado contratos e revisto processos internos.

Sobre o tema poderá ser aplicada sanção administrativa pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), correspondente a: **(a)** advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; **(b)** multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R$50 milhões por infração; **(c)** multa diária, limitada ao total descrito no item "b"; **(d)** publicação da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; **(e)** bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; **(f)** eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração; **(g)** suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento; **(h)** suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e **(i)** proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados. Caso a Devedora sofra sanção administrativa, isso poderá impactar negativamente seus negócios, suas atividades e seus resultados operacionais, afetando também, por consequência, sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento

A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos por ela captados, podendo ambos prejudicar seu fluxo de caixa. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade, o direito da Devedora de promover a retomada da unidade do comprador inadimplente está sujeito a prazos legais e procedimentos judiciais. Por fim, após a retomada da posse da unidade, ao revender tal unidade, a Devedora poderá apurar preço inferior ao anteriormente estabelecido, o que poderia afetar negativamente sua condição financeira e resultados operacionais e, consequentemente, sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

A Devedora atua no programa "Minha Casa Minha Vida" do Governo Federal, desta maneira, eventuais alterações ou restrições do programa podem afetar diretamente o seu modelo de negócio, podendo ser necessária a readequação da estratégia para obter outras opções de *funding* e manter a continuidade dos negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Devedora. O risco desta situação é maior em insumos *"comoditizados"* ou *"cartelizados"*, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, tubos, vidros e alumínio. O custo da prestação de serviço, principalmente mão de obra utilizada, podem sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem nos empreendimentos na região onde ocorrer. Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, aumentando o custo final do produto a ser entregue, em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da lucratividade da Devedora, impactando negativamente suas atividades, resultados operacionais e situação financeira, afetando sua capacidade de pagamento com relação aos CRI, bem como o preço de mercado e liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de emissão da Devedora pelo preço e na ocasião que desejarem

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

Esses investimentos estão sujeitos a riscos políticos e econômicos, como mudanças fiscais, econômica e política que possa afetar a capacidade econômica do investimento e, consequentemente, o preço de mercado e liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, causando, ainda, a perda de sua posição no mercado.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por unidades imobiliárias da Devedora pode diminuir, prejudicando de maneira relevante a situação financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades

Embora o compromisso de compra e venda assinado pelos clientes seja irretratável e irrevogável em conformidade com recentes decisões do poder judiciário, os clientes da Devedora têm conquistado o direito de rescindir o contrato imotivadamente, com a restituição de parte do valor pago, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações, mediante a aplicação de penalidade que consiste na perda de parte do valor até então pago, em percentual definido por lei ou em contrato, ou em ação judicial. Não obstante, os clientes têm direito ao arrependimento dos compromissos de compra e venda firmado, conforme preceitua o Código de Defesa do Consumidor, onde os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados. Caso o número de distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades aumente, isso acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, impactando a geração de caixa, além do resultado operacional, podendo afetar, por consequência, a capacidade de pagamento da Devedora em relação aos CRI.

O segmento da Devedora pode sofrer impacto, caso ocorra crise no mercado financeiro, restringindo a concessão de financiamento e/ou aumento das taxas de captação, ocasionando dificuldades na alienação do estoque das unidades concluídas, contribuindo para a ocorrência dos distratos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora depende do sucesso de suas sociedades e do bom relacionamento com seus sócios

A Devedora desenvolve constantemente novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar sua carteira de empreendimentos, expandindo seus negócios por diversas regiões do território brasileiro. A Devedora depende do sucesso de suas sociedades e/ ou associações e do bom relacionamento com seus sócios e associados para o sucesso dos seus empreendimentos. Não é possível assegurar que as sociedades e associações da Devedora serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e associados. Problemas na manutenção

de suas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo nas atividades da Devedora, resultados operacionais e situação financeira, afetando sua capacidade de pagamento com relação aos CRI, bem como o preço de mercado e liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora

A Devedora adota para a apuração, apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de empreendimentos vendidos, de imóveis a comercializar, de clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, os procedimentos e as orientações estabelecidas. A IFRS 15 *Revenue from Constracts with Customers* (Receita de Contratos com Clientes) – o reconhecimento de receita de acordo com os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da administração da Devedora, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

A IFRS 9 / CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, e novos requisitos para a contabilização de hedge.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes) – Equivalente ao CPC 47 – "Receita de contratos com clientes". Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida.

O processo de convergência é contínuo e atualmente há assuntos relacionados ao controle na venda de unidades imobiliárias sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Devedora tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas, o que pode ocasionar possíveis efeitos em seu resultado contábil, incluindo impactos nas bases de distribuição de dividendos ou na sua capacidade de pagamento, afetando, portanto, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, uma pressão recessiva na economia brasileira e afetar o mercado imobiliário

O surto de doenças transmissíveis, atribuível, por exemplo, à pandemia da COVID-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatidade esporádica no mercado de capitais global, o pode ter um efeito recessivo na economia brasileira. Ademais, estes surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira, resultante desses eventos ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios da Devedora e da Avalista e, consequentemente, sua capacidade de pagamento, o preço de mercado e a liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de concentração da Devedora e dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora

na medida em que afete adversamente suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais Escriturais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

A Devedora é uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das suas subsidiárias, os quais não é possível assegurar que lhe serão disponibilizados

A Devedora é uma companhia que controla diversas subsidiárias que atuam no setor imobiliário. Suas controladas, à exceção da Rodobens Urbanismo, da RNI Participações e da Imobiliária Rodobens, são as empresas que a Devedora constituiu para a incorporação de empreendimentos ou implantação de loteamentos. Essas empresas podem ter sócios, tais como construtoras, corretoras imobiliárias, proprietários de terrenos e outras incorporadoras. A capacidade da Devedora de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Devedora. Conforme normalmente contratado com os sócios nas empresas, estas sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tiverem sido integralmente pagas. Sendo assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento das suas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas, sendo que o não cumprimento de suas obrigações financeiras pode ser, inclusive, de obrigações relacionadas aos CRI, afetando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

A perda de membros da alta administração da Devedora pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais

A capacidade da Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração, que possui qualificação específica. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incerteza em atrair e manter pessoa adicional para integrá-la pode comprometer o cumprimento das metas de resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, sua situação financeira, impactando negativamente na sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

A Devedora se vale de mão-de-obra terceirizada para desenvolver parte de suas atividades e com isso pode ser compelida a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A Devedora e suas subsidiárias se valem de mão-de-obra terceirizada para desenvolver parte de suas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a Devedora pode ser obrigada a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado à Devedora e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços e, ainda que, a Devedora adote uma postura mais conservadora em seus contratos de empreitada. Não obstante a existência de quantias financeiras objeto de retenção técnica em todas as contratações de mão de obra terceirizada, cuja liberação somente ocorrerá ao término da comprovação da inexistência de pendências trabalhistas e previdenciárias, tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atue:

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, 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. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, consequentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas no Termo de Emissão, pagamento das Notas Comerciais Escriturais e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Alterações na política monetária e nas taxas de juros.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, da Avalista e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora e da Avalista.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Devedora e da Avalista, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas

recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora, da Avalista e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, a Devedora e a Avalista

Uma eventual 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 e 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, incluindo a Emissora, a Devedora e a Avalista. Nesse caso, o preço de mercado, a liquidez e, eventualmente, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos Recentes no Brasil

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora e da Avalista

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora e da Avalista.

Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora e da Avalista, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora e pela Avalista nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora e da Avalista, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, afetando, em consequência, os CRI e os Titulares de CRI, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contratação da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;

- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora ou a Avalista e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento[1]	Data prevista [2][3]
1.	Protocolo de Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	28/10/2024
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores *(Roadshow)*	29/10/2024
3.	Início do Período de Reserva	05/11/2024
4.	Divulgação de Resultados da Companhia	06/11/2024
5.	Início do Período de Desistência	06/11/2024
6.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	08/11/2024
7.	Fim do Período de Desistência	13/11/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	19/11/2024
9.	Procedimento de *Bookbuilding*	21/11/2024
10.	Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	21/11/2024
11.	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	21/11/2024
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	22/11/2024
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	20/05/2025

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, atrasos e antecipações ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

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

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 6 de novembro de 2024, houve a redivulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, ambos divulgados originalmente em 28 de outubro de 2024, para realizar as seguintes alterações: **(i)** atualização da seção "*5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta*" do Prospecto Preliminar considerando a veiculação do Comunicado ao Mercado, bem como a abertura do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e **(ii)** atualização das seções "*12. Informações sobre Devedores ou Coobrigados*", "*15. Documentos ou Informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos*", "*18. Informações Adicionais para Cumprimento do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*19. Informações Adicionais da Devedora*", do Prospecto Preliminar de modo a refletir a divulgação, pela Devedora, de suas informações financeiras trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou Participante Especial deverá comunicar diretamente ao Investidor que tenha formalizado sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; (ii) os Investidores que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no "**Período de Desistência**" compreendido entre os dias 6 de novembro de 2024, inclusive, e 13 de novembro de 2024, inclusive, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 13 de novembro de 2024 ao Coordenador Líder e/ou Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data. **Para mais informações sobre os efeitos da modificação da Oferta, veja o item 7.3 da seção *"7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"* deste Prospecto Definitivo.**

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta. **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Montante da Oferta, correspondente a R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

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

A Oferta não conta com esforços de colocação no exterior.

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

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder da Oferta; (iii) da B3 e (iv) da CVM.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

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

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

Intenções de Investimento

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

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

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

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

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LÊSSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) OS COORDENADORES RECOMENDARAM QUE OS INVESTIDORES ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS

PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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

O Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto neste Prospecto, e, se aplicável, foi assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, foi informado aos Investidores, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Pessoas Vinculadas

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

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

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

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

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE, COMO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "*RISCO RELATIVO AO FATO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI PODER IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODER PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO*" NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.

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

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, integralizados em uma mesma Data de Integralização observado que (i) não haverá alteração dos custos totais (custo all in) da Devedora em razão da aplicação do deságio; e (ii) a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário dos CRI, e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição), se for o caso. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização.

Critério de Colocação

Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta não excedeu o Valor Total da Emissão, não houve rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicassem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicassem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicassem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* seriam rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

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

Distribuição Parcial

Não foi admitida distribuição parcial dos CRI objeto da Oferta, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

Não foi estabelecida qualquer preferência ou parcelas prioritárias no âmbito da Oferta. Não foi constituído fundo de sustentação de liquidez. Não foi firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento ("**Anúncio de Encerramento**").

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**")

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

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

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

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir do encerramento da Oferta; e (ii) desde que atendidas as especificidades normativas, entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da Oferta.

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

A Oferta e o investimento nos CRI são inadequados aos investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI da Oferta, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", na página 16 deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Devedora e da Emissora.

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

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

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

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

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

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução

CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição e na *seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários"* deste Prospecto, conforme página 94 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados

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

Aprovação Societária da Emissora:

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Paraná ("**JUCEPAR**") sob nº 20226946894 e publicada nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), no jornal "Bem Paraná" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos o volume global de R$ 30.000.000.000 (trinta bilhões de reais) para a emissão de títulos de securitização da Companhia. ("**Aprovação Societária da Emissora**"). A Emissora ainda declara que o limite global pré-aprovado acima não foi atingido já considerando os CRI objeto da presente Emissão.

Aprovação Societária da Devedora:

A emissão das Notas Comerciais Escriturais, a celebração da Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, a qual será arquivada na JUCESP, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 392.389/24-1, em 04 de novembro de 2024, e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 14 de novembro de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal de publicação na internet, que providenciou a certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

8.4. Regime de distribuição

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder da Oferta realizou a distribuição dos CRI, no montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondentes a 120.000 (cento e vinte mil) CRI, que serão objeto de Garantia Firme de colocação pelo Coordenador Líder.

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

O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir as taxas finais para a remuneração dos CRI e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar está disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor indicou, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior à Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que receberam e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também poderiam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebeu, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (iv) acima;

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração, foram atendidas as intenções de investimento que indicassem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicassem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto), até que seja atingido o Montante da Oferta;

(vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento seria cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(viii) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistiram: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não fosse superior à Taxa-Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final foi observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DESTE PROSPECTO.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. No entanto, a Devedora optou por não contratar instituição para o desenvolvimento dos serviços de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto, a não ser o valor mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), as Notas Comerciais Escriturais gozam de garantia fidejussória na forma de aval prestado pela Rodobens Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, em favor da Emissora.

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regimes Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

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

Todos os recursos que estejam depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nas aplicações financeiras em (i) letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou (iv) ainda em títulos públicos federais, com liquidez diária.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões maiúsculas, não definidas nesta seção, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou no Termo de Emissão.

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que lastreiam os CRI decorrem da emissão das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Termo de Emissão, e possui as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Foram emitidas 120.000 (vento e vinte mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando o montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

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

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa), de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("**Taxa**" e "**Remuneração**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juro - 1)$$

onde:

"J": valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe": Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros": Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"*Fator DI*" = produtório das Taxas DI, desde a Data de Desembolso, inclusive, até a data do cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k": número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro variando de 1 (um) até nDI;

"nDI": número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

"TDIk": Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

***onde**:*

"DIk": Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"Fator Spread": sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

***onde**:*

"spread": 1,6000%;

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização deverá ser acrescido 1 Dia Útil no "DP", de forma que o número de dias úteis do referido período seja igual ao número de dias úteis do primeiro período de capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 2° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;

(v) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização dos CRI ("**Prêmio**"). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

Para fins do Termo de Emissão, "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

c) <u>Prazo de vencimento dos créditos</u>

Observado o disposto no Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.102 (mil, cento e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações

decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão.

d) Períodos de amortização

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.

e) Finalidade dos créditos

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** ao Termo de Emissão .

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

Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Titular de Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e os Encargos Moratórios, se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular de Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Titular de Notas Comerciais e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Titular de Notas Comerciais, decorrentes do Termo de Emissão, devidamente comprovados ("**Obrigações Garantidas**"), as Notas Comerciais contarão com o aval em favor da Titular de Notas Comerciais, prestado pela Rodobens Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59 ("**Avalista**"), que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como e devedor solidário junto à Devedora e entre si, pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme melhor descrito no Termo de Emissão ("**Aval**" e "**Garantia**").

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

Não há cessão dos direitos creditórios à securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da sua situação comercial, econômica e financeira, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado ou das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos e Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos nas Notas Comerciais Escriturais e no Termo de Securitização, o pagamento dos Créditos Imobiliários será feito: (i) nas datas previstas no Anexo IV do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024 , e o último na Data de Vencimento; (ii) na data de liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora.

Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Devedora à Titular de Notas Comerciais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento.

Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no Termo de Emissão, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia no Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora e pelo Avalista.

PARCELAS	Data de Remuneração	JUROS	Tai
1	26/12/2024	Sim	0,0000%
2	24/01/2025	Sim	0,0000%
3	25/02/2025	Sim	0,0000%
4	25/03/2025	Sim	0,0000%
5	28/04/2025	Sim	0,0000%
6	23/05/2025	Sim	0,0000%
7	26/06/2025	Sim	0,0000%
8	25/07/2025	Sim	0,0000%

PARCELAS	Data de Remuneração	JUROS	Tai
9	25/08/2025	Sim	0,0000%
10	25/09/2025	Sim	0,0000%
11	24/10/2025	Sim	0,0000%
12	25/11/2025	Sim	0,0000%
13	26/12/2025	Sim	0,0000%
14	23/01/2026	Sim	0,0000%
15	25/02/2026	Sim	0,0000%
16	25/03/2026	Sim	0,0000%
17	27/04/2026	Sim	0,0000%
18	25/05/2026	Sim	0,0000%
19	25/06/2026	Sim	0,0000%
20	24/07/2026	Sim	0,0000%
21	25/08/2026	Sim	0,0000%
22	25/09/2026	Sim	0,0000%
23	23/10/2026	Sim	0,0000%
24	25/11/2026	Sim	0,0000%
25	28/12/2026	Sim	0,0000%
26	25/01/2027	Sim	0,0000%
27	25/02/2027	Sim	0,0000%
28	25/03/2027	Sim	0,0000%
29	26/04/2027	Sim	0,0000%
30	25/05/2027	Sim	0,0000%
31	25/06/2027	Sim	0,0000%
32	23/07/2027	Sim	0,0000%
33	25/08/2027	Sim	0,0000%
34	24/09/2027	Sim	0,0000%
35	25/10/2027	Sim	0,0000%
36	25/11/2027	Sim	100,0000%

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais Escriturais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos

Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

A Emissora indica que pôde verificar que no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, não houve CRI com lastro em lastro em Notas Comerciais Escriturais que foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo. A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE PRÉ-PAGAMENTO DESCRITOS NO ITEM 10.9 SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO *"RISCO RELATIVO AOS CRI PODEREM SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO"* INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Eventos de Vencimento Antecipado

As Notas Comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Devedora o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos do Termo de Emissão ("**Preço de Resgate Simples**"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 10.1 do Termo de Emissão (cada uma, um "**Evento de Vencimento Antecipado**").

Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou do Avalista, desde que haja processamento do pedido; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** requerimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de antecipação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101, ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; **(g)** proposta, pela Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; **(h)** pedido de suspensão pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; e/ou, ainda, **(i)** quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, incluindo mas não se limitando àquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Avalista ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iv) caso a Devedora e/ou o Avalista **(a)** realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário") ou **(b)** por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(v) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou o Avalista praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando anular, cancelar, suspender, rescindir ou repudiar o Termo de Emissão e/ou a Garantia ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(vii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Titular de Notas Comerciais;

(ix) alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do Controle direto ou indireto da Devedora e/ou do Avalista, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; ou **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas; e

(x) **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora e/ou do Avalista; **(b)** fusão ou cisão da Devedora e/ou do Avalista; ou **(c)** a realização pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer reorganização societária. Para fins de esclarecimento em qualquer uma das hipóteses mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" deste item, não incidirá vencimento antecipado **(i)** caso a reorganização societária da Devedora e/ou do Avalista ocorra de modo que seus bens continuem a ser detidos diretamente ou indiretamente, respectivamente, pela Devedora e/ou pelo Avalista; ou **(ii)** caso previamente autorizado pelos Titulares de CRI; **(iii)** em caso de mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(iv)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(v)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(vi)** na hipótese de incorporação, fusão ou cisão da Devedora, se a Devedora assegurar à Titular das Notas Comerciais (e consequentemente aos Titulares do CRI) que assim desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da ata dos atos societários relativos à reorganização societária (que aprovar a incorporação, fusão ou cisão da Devedora), o resgate das Notas Comercias de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; conforme previsto no artigo 231, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**"):

(i) descumprimento pela Devedora e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que **(i)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou **(ii)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do descumprimento;

(ii) inadimplemento no pagamento de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela respectiva devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(iii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, cujos valores individuais sejam superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado à Titular de Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

(iv) se a Devedora e/ou o Avalista admitir por escrito sua incapacidade de pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;

(v) caso as declarações realizadas pela Devedora e/ou pelo Avalista e nos Documentos da Operação revelarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(vi) descumprimento, conforme constatado por decisão judicial de primeira instância, por parte da Devedora e/ou do Avalista durante a vigência do presente Termo de Emissão e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que referida falta de cumprimento **(i)** não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior; ou **(ii)** não tenha sido obtido efeito suspensivo;

(vii) não cumprimento tempestivo de decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado contra a Devedora e/ou Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou do Avalista cujo valor, individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente desde que tenha obtido um efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(ix) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora e o Avalista que acarrete em uma redução de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(iv)** realizadas no curso normal dos negócios;

(x) pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações descritas no Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo Avalista, exceto **(1)** se não causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Devedora e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão;

(xii) condenação da Devedora e/ou de suas respectivas Controladas, do, em primeira instância, por inobservância da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção (conforme definidos abaixo) ou leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(i)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(ii)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) na hipótese de qualquer pessoa diversa do Devedora e/ou do Avalista e/ou das Controladas da Devedora praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando questionar ou revisar o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(xiv) se a Devedora e/ou o Avalista cederem ou transferirem, ou de qualquer forma prometerem ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao presente Termo de Emissão ou aos Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento da Titular de Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;

(xvi) sentença prolatada por juízo ou tribunal competente declarando a ilegalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Devedora e/ou Avalista e/ou suas Controladas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de suas obrigações relativas a o Termo de Emissão;

(xviii) aplicação dos recursos oriundos do Termo de Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 4 do Termo de Emissão, observadas as possibilidades de alterações e ajustes previstos no Termo de Emissão. A eventual solicitação de esclarecimentos pelo Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos e eventuais pedidos de correção, não serão considerados um evento de inadimplemento; e

(xix) falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual a Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou a Avalista seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

Na hipótese de quitação (i) da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; (ii) da 31ª (trigésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; e (iii) da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ nº 12.130.744/0001-00), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente, os valores de corte (thresholds) previstos nos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, passarão a ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Devedora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de incidência de encargos nos termos do Termo de Emissão.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma assembleia especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada pelos Titulares dos CRI, observados os termos e quóruns a serem previstos no Termo de Securitização, pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deliberarem pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar data de realização de referida assembleia de Titulares dos CRI que decretar o vencimento antecipado, sob pena de incidência de encargos nos termos do Termo de Emissão e demais Documentos da Operação. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para os fins previstos neste parágrafo não seja instalada e/ou caso não haja quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, ou em caso de não aprovação da declaração de vencimento antecipado, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais

A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUnota

onde:

PUprêmio = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo indicado no item "(iii)" da Cláusula 9.1.2. do Termo de Emissão;

PUnota = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido de Remuneração, calculada conforme prevista no Termo de Emissão, acrescido de demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e do prêmio; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto acima, serão obrigatoriamente canceladas.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou

(iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Na hipótese descrita acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do resgate antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluin3do os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("**Valor de Resgate Antecipado**"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Titular de Notas Comerciais deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado e deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Titular de Notas Comerciais com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, sendo que, na referida comunicação, deverá constar: **(a)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Titular de Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Titular de Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Devedora à Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.4.4. do Termo de Emissão; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Titular de Notas Comerciais;

(ii) após o recebimento pela Titular de Notas Comerciais da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser cancelada pela Devedora e a Titular de Notas Comerciais deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Notas Comerciais indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, devendo a Titular de Notas Comerciais realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e

(vi) o valor a ser pago à Titular de Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Titular de Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 8.9 do Termo de Emissão.

Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos acima serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de amortização das Notas Comerciais e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Devedora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais após o referido pagamento.

O pagamento das Notas Comerciais a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Notas Comerciais o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

Amortização Extraordinária Facultativa

A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa *indicado no item "(iii)" do parágrafo acima;*

PUnota = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

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

(a) Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Anexo IV das Notas Comerciais Escriturais. As atribuições de controle cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Notas Comerciais Escriturais será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI. Para fins deste Prospecto, são "**Créditos do Patrimônio Separado**" (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei nº 14.430.

Na forma do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição e garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

Em caso de falências e/ou recuperação judicial da Devedora e/ou do Avalista, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. "b" deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, e à expensa da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais Escriturais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais Escriturais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS/ GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos por um único devedor, a saber, pela Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora, os quais contam com o Aval. Nos termos do item 12.2 do Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora e a Avalista:

Devedora	
Denominação social	RNI Negócios Imobiliários S.A.
Constituição	16/10/1991
Tipo Societário	Sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social, **(i)** a compra e venda de imóveis; **(ii)** o desmembramento ou loteamento de terrenos; (**iii)** a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(iv)** a prestação de serviços a terceiros; e **(v)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora, subscritas e integralizadas pela Emissora, e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes a Eles Relativas	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Nota Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário. As Notas Comerciais contam com as garantias descritas na seção "10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como", no item "f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos", deste Prospecto.

Avalista	
Denominação social	Rodobens Participações S.A.
Constituição	13/10/1986
Tipo Societário	Sociedade por ações, de capital fechado.
Características Gerais do Negócio	A Avalista tem por objetivo precípuo a participação no capital social de outras sociedades, locação de terminais de cargas e a prestação de serviços em gerais.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	A Avalista, na qualidade de Avalista, não cedeu direitos creditórios.
Disposições Contratuais Relevantes a Eles Relativas	Não aplicável.

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

As demonstrações financeiras da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e a regulamentação editada pela CVM e auditadas por auditor independente registrado na CVM, foram incorporadas ao Prospecto por referência, nos termos da Seção 15 deste Prospecto, e podem ser consultadas na página da rede mundial de computadores da CVM e no *Website* da Devedora.

As demonstrações financeiras da Avalista relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e a regulamentação editada pela CVM e auditadas por auditor independente registrado na CVM, constam deste Prospecto como Anexo VII.

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

Capitalização da Devedora

Nível de Endividamento da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), arrendamentos e parcerias a pagar (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam **(i)** na coluna "Histórico em 30 de setembro de 2024", a posição histórica em 30 de setembro de 2024; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, no montante de R$ 117.298.972,19 (cento e dezessete milhões e duzentos e noventa e oito mil e novecentos e setenta e dois reais e dezenove centavos reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(Em milhares de R$)	Histórico em 30 de setembro de 2024	Ajustado
Empréstimos e financiamentos - Circulante	228.331	178.331
Arrendamentos e parcerias a pagar - Circulante	-	-
Empréstimos e financiamentos - Não Circulante	341.193	458.769
Arrendamentos e parcerias a pagar – Não circulante	-	-
Total do Patrimônio Líquido	341.688	341.688
Capitalização Total	911.212	978.788

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 30 de setembro de 2024.

Abaixo, apresentamos tabela com o índice de endividamento da Devedora, extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), em 30 de setembro de 2024, incorporadas a este Prospecto por referência. O índice de endividamento ora identificado corresponde ao resultado da divisão entre a soma do passivo circulante e o passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido.

Período	Passivo (circulante + não circulante)	Patrimônio Líquido	Índice de Endividamento
30/09/2024	1.319.149	341.688	3,86

Os recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto **(i)** nos índices de giro dos estoques, de prazo médio de cobrança, de prazo médio de pagamento ou de giro dos ativos permanentes; **(ii)** nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice por lucro; ou **(iii)** nos índices de endividamento líquidos da Devedora, exceto conforme indicados abaixo.

Por outro lado, os recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos: **(i)** os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; **(ii)** o índice de atividade de giro do ativo total; **(iii)** o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e **(iv)** o índice de lucratividade de retorno sobre ativo total.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), em 30 de setembro de 2024 e, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 117.298.972,19 (cento e dezessete milhões e duzentos e noventa e oito mil e novecentos e setenta e dois reais e dezenove centavos reais).

ÍNDICES DE LIQUIDEZ	Devedora – 30/09/2024 Índice Efetivo	Devedora – 30/09/2024 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Cirulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	1,26	1,25
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Cirulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	1,44	1,78
$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Cirulante} - \text{Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$	0,94	1,22
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Disponibilidades (Caixa e Equivalentes de Caixa)}}{\text{Passivo Circulante}}$	0,07	0,24

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	Devedora – 30/09/2024 Índice Efetivo	Devedora – 30/09/2024 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Endividamento Geral} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Atvio Circulante}}$	0,79	0,80
$\text{Grau de Endividamento} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	3,86	4,06
$\text{Composição do Endividamento} = \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}$	0,35	0,30

ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE/RENTABILIDADE	Devedora – 30/09/2024 Índice Efetivo	Devedora – 30/09/2024 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Retorno sobre Ativo} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}}$	(0,05)	(0,05)
Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida	0,18	0,18
Margem Operacional = Resultado operacional / Receita Líquida	(0,03)	(0,03)
Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida	(0,19)	(0,19)
Retorno sobre o PL = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	(0,25)	(0,25)
Lucro por Ação = Lucro Líquido / nº ações - mil	(2,07)	(2,07)

ÍNDICES DE ATIVIDADE	Devedora – 30/09/2024 Índice Efetivo	Devedora – 30/09/2024 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{\text{Receita Líquida}}{\text{Ativo Total}}$	0,27	0,26
Giro dos Estoques = Custo das vendas e serviços/Estoque	(0,54)	(0,54)
Prazo Médio de Cobrança = Contas a receber de clientes e outros recebíveis / Receita Operacional Líquida x 360	0,01	0,01
Giro dos Ativos Permanentes = Receita Líquida/Ativo Imobilizado	32,28	32,28

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado da Devedora

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156") e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida.

EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde ao EBITDA do exercício, ajustado pelo resultado de equivalência patrimonial e pelos ganhos e perdas com outros investimentos.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado, não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas IFRS. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA ajustado apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, e não deve ser considerado isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou fluxo de caixa operacional da Devedora, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento ou outras medições de desempenho operacional ou liquidez determinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas IFRS. EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado não possuem significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotarão esse significado diferentes e, portanto, nossa apresentação pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias. A Devedora utiliza o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado para avaliar seu resultado sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros resultados não operacionais e/ou itens não recorrentes.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado também não representam o fluxo de caixa da Devedora para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado são medidas de performance financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são apropriadas para a compreensão mais abrangente da condição financeira e do resultado das operações da Devedora.

Segue a reconciliação do resultado do exercício para o EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado nos exercícios indicados abaixo:

(em milhares de R$, exceto %)	**Período findo em 30 de setembro de**		
	2024	**2023**	**2022**
Lucro Líquido do exercício	(84.285)	(57.411)	21.125
(+) Resultado Financeiro	(59.543)	(41.931)	6.415
(+) Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	(13.286)	(14.086)	(13.490)
(+) Depreciação e Amortização	(5.013)	(3.470)	(3.013)
EBITDA	(6.443)	2.076	31.213
(-) Resultado de equivalência patrimonial	3.883	3.341	5.509
(-) Ganhos e perdas com outros investimentos	-	17.193	(19)
EBITDA Ajustado	(10.326)	(18.458)	25.723
Receita operacional líquida	448.447	404.940	490.570
Margem EBITDA	-1,44%	0,51%	6,36%
Margem EBITDA Ajustado	-2,30%	-4,56%	5,24%

Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada e Índice da Dívida Líquida Ajustada pelo EBITDA Ajustado da Devedora

A Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada e Índice da Dívida Líquida Ajustada pelo EBITDA Ajustado são medições não contábeis divulgadas pela Devedora. A Dívida Líquida corresponde ao total da dívida bruta (empréstimos e financiamentos circulante e não circulante somado a arrendamentos e parcerias a pagar (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, enquanto a Dívida Líquida Ajustada corresponde ao total da Dívida Líquida subtraída do total de arrendamentos e parcerias a pagar (circulante e não circulante) e mútuo passivo.

A Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada e Índice da Dívida Líquida Ajustada pelo EBITDA Ajustado não são medidas reconhecidas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis à Dívida Líquida ou Dívida Líquida Ajustada elaborada por outras empresas, e, portanto, nossa apresentação pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias.

A Dívida Líquida e Dívida Líquida Ajustada apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de liquidez, e não devem ser consideradas isoladamente ou como substitutos a indicadores de liquidez ou desempenho. A Devedora utiliza Dívida Líquida Ajustada para avaliar a posição financeira da Devedora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada e Índice da Dívida Líquida Ajustada pelo EBITDA Ajustado da Devedora nos exercícios indicados abaixo:

Em milhares de R$, exceto %s	Período findo em 30 de setembro de		
	2024	2023	2022
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante)	228.331	191.627	231.630
(+) Empréstimos e financiamentos (não circulante)	341.193	615.512	373.156
(=) Dívida Bruta	569.524	807.139	604.786
(-) Caixa e equivalentes de caixa	33.433	57.475	58.579
(-) Aplicações financeiras	7.773	7.129	4.102
(=) Dívida Líquida	528.318	742.535	542.105
(-) Mútuo passivo	2.477	1.998	6.507
(=) Dívida Líquida Ajustada	525.841	740.537	535.598
EBITDA Ajustado	(10.326)	(18.458)	25.723
Índice da Dívida líquida ajustada / EBITDA Ajustado	(51)	(40)	21

Capitalização da Avalista

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Avalista, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), arrendamentos e parcerias a pagar (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam **(i)** na coluna "Histórico em 31 de dezembro de 2023", a posição histórica em 31 de dezembro de 2023; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, no montante de R$ 117.298.972,19 (cento e dezessete milhões e duzentos e noventa e oito mil e novecentos e setenta e dois reais e dezenove centavos reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(Em milhares de R$)	Histórico em 31 de dezembro de 2023	Ajustado
Empréstimos e financiamentos – Circulante	185.517	185.517
Arrendamentos e parcerias a pagar - Circulante	-	-
Empréstimos e financiamentos - Não Circulante	608.225	725.524
Arrendamentos e parcerias a pagar – Não circulante	-	-
Total do Patrimônio Líquido	1.300.428	1.300.428
Capitalização Total	**2.094.170**	**2.211.469**

Não houve alteração relevante na capitalização da Avalista desde 31 de dezembro de 2023.

Nível de Endividamento da Avalista

Abaixo, apresentamos tabela com o índice de endividamento da Avalista, com base nas demonstrações financeiras (DF) da Avalista relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, anexas ao presente Prospecto como Anexo VII. O índice de endividamento ora identificado corresponde ao resultado da divisão entre a soma do passivo circulante e o passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido.

Exercício Social	Passivo (circulante + não circulante)	Patrimônio Líquido	Índice de Endividamento
31/12/2023	1.855.441	1.300.428	1,43

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras (DFs) da Avalista relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 117.298.972,19 (cento e dezessete milhões e duzentos e noventa e oito mil e novecentos e setenta e dois reais e dezenove centavos reais).

ÍNDICES DE LIQUIDEZ	Avalista – 31/12/2023 Índice Efetivo	Avalista – 31/12/2023 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Cirulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	1,7	1,6
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Cirulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	1,9	1,9
$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Cirulante} - \text{Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$	1,3	1,3
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Disponibilidades (Caixa e Equivalentes de Caixa)}}{\text{Passivo Circulante}}$	0,42	0,42

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	Avalista – 31/12/2023 Índice Efetivo	Avalista – 31/12/2023 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Endividamento Geral} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Atvio Total}}$	0,59	0,63
$\text{Grau de Endividamento} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	1,43	1,52
$\text{Composição do Endividamento} = \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}$	0,35	0,33

ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE/RENTABILIDADE	Avalista – 31/12/2023 Índice Efetivo	Avalista – 31/12/2023 Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Retorno sobre Ativo} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}}$	-2,18%	-2,18%
Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida	N/A	N/A
Margem Operacional = Resultado operacional / Receita Líquida	N/A	N/A
Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida	N/A	N/A
Retorno sobre o PL = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	-5,28%	-5,28%
Lucro por Ação = Lucro Líquido / nº ações - mil	0,0541	0,0541
ÍNDICES DE ATIVIDADE	**Avalista – 31/12/2023 Índice Efetivo**	**Avalista – 31/12/2023 Índice Ajustado pela Oferta**
$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{\text{Receita Líquida}}{\text{Ativo Total}}$	N/A	N/A
Giro dos Estoques = Custo das vendas e serviços/Estoque	N/A	N/A
Prazo Médio de Cobrança = Contas a receber de clientes e outros recebíveis / Receita Operacional Líquida x 360	N/A	N/A
Giro dos Ativos Permanentes = Receita Líquida/Ativo Imobilizado	N/A	N/A

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

Informações da Devedora

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "**15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**" deste Prospecto, na página 103 deste Prospecto.

Informações da Avalista

12.5.1 Descrever sumariamente o histórico do emissor

O Grupo Rodobens, representado pela figura da *holding*, nasceu em 1949, quando o seu sócio fundador, Waldemar de Oliveira Verdi iniciou o grupo com uma revenda de veículos comerciais da marca Mercedes-Benz, em São José do Rio Preto, no estado de São Paulo.

Ao longo das décadas, o Grupo Rodobens focou em desenvolver soluções para aquisição dos bens que acredita serem os mais desejados pelos brasileiros: imóveis e veículos.

O braço imobiliário, atualmente denominado RNI Negócios Imobiliários S.A., tornou-se empresa de capital aberta em 2007, listada no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, atuando especialmente no segmento popular, com conceito urbanístico moderno e com empreendimentos em todo o país.

O braço financeiro do grupo se desenvolveu a partir da fundação do Consórcio Rodobens, em 1966, primeiramente com grupos regionais, em razão da limitação de comunicação e controle dos grupos.

Posteriormente, ao trazer conjuntamente com a Embratel a primeira TV executiva do Brasil, foi possível ter as transmissões das assembleias do consórcio pela televisão e, com isso, o consórcio se tornou de abrangência nacional, consolidando-se não só na vanguarda deste setor, mas também, como uma empresa sempre inovadora, sendo comprovado, por exemplo, como o lançamento neste ano do consórcio pontual. Foi também a pioneira em consórcio de imóveis, criando esta rentável categoria.

Ainda sob o braço financeiro, sempre orientado em atender ao varejo automotivo, em outubro de 1968 foi fundado o Banco Rodobens S.A. ("Banco Rodobens"), com expertise e finalidade maior de ser um facilitador para que os clientes pudessem adquirir os produtos Rodobens. Assim, o Banco Rodobens oferece um portfólio diversificado, com soluções personalizadas e competitivas, atuando como um importante parceiro nas demais unidades de negócios.

Nesta mesma linha, criou-se a Rodobens Corretora de Seguros, não só para atender aos clientes das revendas do varejo automotivo, mas também para atuar em sinergia com o consórcio, por meio de seguros prestamistas e outros produtos necessários para tal atuação.

Vale ressaltar também a criação da Rodobens Leasing & Locação, especializada em leasing operacional e locação de caminhões, ônibus, utilitários e automóveis. A Rodobens Leasing & Locação possui estrutura para oferecer aos clientes as mais adequadas soluções para frota (operacional ou executiva), com pacotes customizados de serviços realizados em suas revendas (manutenção, pneus, documentação), com atendimento em todo território nacional, especializado, disponível 24 horas e controle via web. Trata-se da maior empresa de leasing operacional de caminhões do Brasil, segundo Abel – Associação Brasileira das Empresas de Leasing ("Abel").

A Rodobens Automóveis é um dos maiores grupos de concessionárias do Brasil, 1º em volume de vendas e 3º em número de concessionárias, segundo a Toyota Brasil, estando presente em importantes localidades, representando as marcas Toyota, Mercedes-Benz e Hyundai Motor Brasil. As revendas oferecem uma enorme gama de produtos e serviços de pós-venda, mas atuam também como importantes balcões de negócios para as demais áreas de negócios da Companhia, tais como consórcio, seguros, financiamentos, blindagens, dentre outras. Atualmente, possui 19 revendas das citadas marcas, distribuídas em seis estados brasileiros diferentes.

Vale destacar, ainda, a Rodobens Seminovos, empresa facilitadora para as revendas de veículos, com alternativas modernas e atrativas, possuindo seu estoque nacional disponível pela internet, que a Companhia acredita ser uma marca extremamente confiável em um mercado bastante pulverizado.

Por fim, a Rodobens Veículos Comerciais, a qual comercializa caminhões, ônibus e utilitários, possui 27 revendas espalhadas em 13 Estados brasileiros, com forte atuação nos Estados de São Paulo, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Paraná, além de centros comerciais na região Nordeste do país. A Rodobens Veículos Comerciais forma a maior rede de distribuição de veículos Mercedes Benz do Brasil, sendo também a maior distribuidora de peças genuínas e tendo o maior volume de vendas de caminhões segundo dados da Mercedes-Benz do Brasil. Assim como as revendas de veículos, são importantes locais de comercialização de todos os demais produtos do grupo, consagrando a sinergia dos negócios do Grupo Rodobens.

12.5.2 Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

A Avalista é uma *holding* e, consequentemente, o resultado da Companhia vem predominantemente da equivalência patrimonial das empresas Rodobens S.A., da qual detém 26,33% do capital, e da RNI Negócios Imobiliários, da qual detém 33,69% do capital. Ambas são empresas registradas na CVM e listadas na B3, sendo que esta última possui capital aberto e ações negociadas no segmento Novo Mercado.

Suas controladas abrangem as atividades que podem ser resumidas, segundo a sua natureza, como segue:

1. *Incorporação e construção civil*: Essas atividades incluem a incorporação e construção civil, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços e a administração de carteira de recebíveis de financiamento imobiliário, entre outras.

2. *Locação de imóveis e outras*: Essas atividades incluem locação e comercialização de imóveis, participação em outras empresas, comunicação empresarial, dentre outras.

3. *Comercial e outras atividades no exterior*: Outras atividades desempenhadas pelas controladas, como operações no exterior, participação em outras empresas, dentre outras.

Suas coligadas e controladas em conjunto são todas as entidades sob as quais a Avalista tem influência significativa, mas não o controle. Essas entidades abrangem atividades que podem ser resumidas, seguindo a sua natureza, como segue:

1. Serviços Financeiros:

    a. Atividades Financeiras: Atividade exercida pelo Banco Rodobens S.A. (banco múltiplo) com carteiras de créditos, financiamento, arrendamento mercantil e investimento com os produtos CDC, leasing, Finame, Finame Procaminhoneiro, Finame leasing, leasing operacional, CDCI, crédito imobiliário e consignado privado. Com o foco no financiamento de veículos, tem a sua disposição a rede de concessionárias do Grupo, sendo 26 de caminhões e ônibus da marca Mercedes Benz e 19 de automóveis das marcas Toyota, Mercedes Benz e Hyundai, além de contar com uma rede de 429 concessionárias parceiras.

    b. Administração de grupos de consórcio: Referem-se a administração de grupos de consórcio de caminhões, automóveis, imóveis, serviços e outros bens.

    c. Corretagem de seguros: A corretagem de seguros relacionados à área de transportes, automóveis, previdência privada e seguro prestamista.

d. Locação e outras: Essas atividades compreendem, principalmente, locação de veículos pesados, administração de ativos financeiros e de participação em outras empresas.

2. Varejo automotivo: atua nos mercados de Veículos Comerciais e Automóveis por meio da sua rede de 45 concessionárias próprias, sendo 26 de Veículos Comerciais da marca Mercedes Benz, com atuação em 13 estados brasileiros, e 19 concessionárias de Automóveis das marcas Toyota, Mercedes-Benz e Hyundai distribuídas pelo país, na sua maior parte, Toyota.

A linha de Veículos Comerciais compreende a comercialização de caminhões, ônibus e vans, bem como peças, pneus, acessórios e serviços de oficina. Já a linha de Automóveis consiste na comercialização de veículos leves, novos e seminovos, bem como peças, pneus e acessórios. Adicionalmente, prestam-se serviços de mecânica, funilaria e pintura no pós-venda dos veículos.

12.5.3 Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

No último exercício social, a Avalista não alienou ou adquiriu qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos seus negócios.

12.5.4 Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

No último exercício social, não houve, na Avalista, alterações significativas na forma de condução dos seus negócios.

6.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: a. nome; b. nacionalidade; c. CPF/CNPJ; d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie; e. percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; f. percentual detido em relação ao total do capital social; g. se participa de acordo de acionistas; h. se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; i. se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; e j. data da última alteração;

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade – UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatário**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Alessandra Escobar Verdi					
062.353.628-54	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
100.219.407	17,8713	96.677.455	23,5174	196.896.862	20,2595086
Anira Isabel Finimundi Verdi					
787.343.048-00	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
0	0	103	0,000000	103	0,0000106
Beny Maria Verdi Haddad					
018.631.988-65	Brasil	Não	Não	31/01/2021	
Não	-		-	-	
35.203.050	6,2775	36.325.892	8,8365	71.528.942	7,3599000
Ena Lúcia Escobar Verdi Caldeira					

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade – UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatário**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
114.988.228-00	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
100.219.407	17,8713	96.677.455	23,5174	196.896.862	20,2595086
Marcio Anisio Haddad					
038.536.778-35	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
0	0	4	0,000000	4	0,0000004
Maria Ignez Escobar Verdi					
042.328.928-42	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
3.559.068	0,6347	9.915.175	2,4119	13.474.243	1,3864190
Rosy Lavinia Roquette Verdi					
786.307.548-34	Brasil	Não	Não	30/09/2020	
Não	-		-	-	
28.634.117	5,1061	29.547.441	7,1876	58.181.558	5,9865341
Waldemar Verdi Júnior					
056.374.498-72	Brasil	Não	Sim	30/09/2020	
Não	-		-	-	

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade – UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatário**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
292.949.274	52,2392	141.945.983	34,5292	434.895.257	44,7481189
OUTROS					
0	0	0	00	0	0
AÇÕES EM TESOURARIA – Data da última alteração:					
0	0	0	0	0	0
TOTAL					
560.784.323	100,000000	411.089.508	100,000000	971.873.831	100,000000

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

Na data deste Prospecto, a administração da Avalista possui a seguinte configuração:

Nome	Data de nascimento	Órgão da administração	Data de eleição	Prazo do mandato
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi indicado pelo controlador**
Waldemar Verdi Junior	25/10/1944	Conselho de Administração Diretoria	30/04/2024	30/04/2026
056.374.498-72	Advogado	Presidente do Conselho de Administração Diretor Presidente	30/04/2024	Sim
Milton Jorge de Miranda Hage	21/04/1941	Conselho de Administração Diretoria Conselho Consultivo	30/04/2024	30/04/2026
028.241.918-72	Administrador	Vice-Presidente do Conselho de Administração Diretor Vice-Presidente Conselheiro Consultivo	30/04/2024	Sim
Flávio Lopes Ferraz	03/06/1975	Diretoria	30/04/2024	30/04/2026
245.584.978-30	Advogado	Diretor Geral	30/04/2024	N/A
Dorival Dutra da Silva	02/04/1930	Diretoria	30/04/2024	30/04/2026
041.221.278-15	Empresário	Diretor Administrativo	30/04/2024	N/A
Marcio Anisio Haddad	09/05/1962	Conselho de Administração Diretoria Conselho Consultivo	30/04/2024	30/04/2026
038.536.778-35	Empresário	Membro do Conselho de Administração Diretor Conselheiro Consultivo	30/04/2024	Sim
Giuliano Finimundi Verdi	03/07/1974	Conselho Consultivo	30/04/2024	30/04/2026
148.046.788-08	Empresário	Presidente do Conselho Consultivo	30/04/2024	N/A
Beny Maria Verdi Haddad	19/10/1938	Conselho de Administração	30/04/2024	30/04/2026
018.631.988-65	Empresária	Membro do Conselho de Administração	30/04/2024	Sim
Rosy Lavinia Roquette Verdi	23/07/1941	Conselho de Administração	30/04/2024	30/04/2026
786.307.548-34	Empresária	Membro do Conselho de Administração	30/04/2024	Sim
Ena Lucia Escobar Verdi Caldeira	03/06/1965	Conselho de Administração	30/04/2024	30/04/2026
114.988.228-00	Empresária	Membro do Conselho de Administração	30/04/2024	Sim
Alessandra Escobar Verdi Kleinert	06/02/1968	Conselho de Administração	30/04/2024	30/04/2026
062.353.628-54	Administradora	Membro do Conselho de Administração	30/04/2024	Sim

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado;

A Avalista é administrada pelo Conselho de Administração, pela Diretoria e pelo Conselho Consultivo. Os Conselheiros de Administração são nomeados pela Assembleia Geral de Acionistas e os Diretores e Conselheiros Consultivos são nomeados pelo Conselho de Administração. Adicionalmente, a Avalista dispõe de um Conselho Fiscal, de funcionamento não permanente, a ser instalado pela Assembleia Geral de Acionistas na forma prevista em seu estatuto social.

A Diretoria da Avalista é composta por 5 (cinco) Diretores, acionistas ou não, devendo todos os seus membros residir no Brasil, sendo (i) um Diretor Presidente, (ii) um Diretor Vice-Presidente, (iii) um Diretor Geral, (iv) um Diretor Administrativo, e (v) um Diretor Sem Designação Específica. Os Diretores servirão por um mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

O Conselho de Administração da Avalista é composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pela Assembleia Geral de Acionistas, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, dos quais um será designado como Presidente, um como Vice-Presidente e os demais membros efetivos.

O Conselho Consultivo da Avalista é composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, dos quais um será designado como Presidente.

O Conselho Fiscal da Avalista, quando instalado, será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. Na data deste Prospecto, a Avalista não possui Conselho Fiscal instalado.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência; ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos;

Na data deste Prospecto, não há regras de avaliação de desempenho da administração da Avalista.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses;

Na data deste Prospecto, não há regras de identificação e administração de conflitos de interesses na administração da Avalista.

d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes;

A Avalista não possui, na data deste Prospecto, levantamento do número total de membros da administração agrupados por identidade autodeclarada de gênero e/ou por identidade autodeclarada de cor ou raça.

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal;

A Avalista não possui, na data deste Prospecto, objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros da diretoria.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima;

A Avalista não possui, na data deste Prospecto, definição do papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Remuneração total prevista para o Exercício Social a ser encerrado em 31/12/2024				
	Conselho de Administração	**Diretoria**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº de membros	7	5	-	12
Nº de membros remunerados	5	4	-	9
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R$ 84.720,00	R$ 2.318.820,00	-	R$ 2.403.540,00
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Remuneração variável				
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	-	-	-
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	R$ 3.066.758,05	-	R$ 3.066.758,05
Descrição de outras remunerações variáveis	-	Gratificação		Gratificação
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do exercício do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações	-	-	-	-
Total da remuneração	R$ 84.720,00	R$ 5.385.578,05	-	R$ 5.470.298,05

Remuneração total reconhecida para o Exercício Social findo em 31/12/2023				
	Conselho de Administração	**Diretoria**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº de membros	7	5	-	12
Nº de membros remunerados	5	4	-	9
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R$ 78.840,00	R$ 2.242.616,00	-	R$ 2.321.456,00
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-

Remuneração total reconhecida para o Exercício Social findo em 31/12/2023				
	Conselho de Administração	**Diretoria**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Remuneração variável				
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	-	-	-
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	R$ 2.956.651,57	-	R$ 2.956.651,57
Descrição de outras remunerações variáveis		Gratificação		Gratificação
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do exercício do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações	-	-	-	-
Total da remuneração	R$ 78.840,00	R$ 5.199.267,57	-	R$ 5.278.107,57

Remuneração total reconhecida para o Exercício Social findo em 31/12/2022				
	Conselho de Administração	**Diretoria**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº de membros	7	5	-	12
Nº de membros remunerados	5	4	-	9
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R$ 72.720,00	R$ 2.114.944,00	-	R$ 2.187.664,00
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Remuneração variável				
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	-	-	-
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	R$ 2.802.081,75	-	R$ 2.802.081,75
Descrição de outras remunerações variáveis		Gratificação		Gratificação
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do exercício do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações	-	-	-	-
Total da remuneração	R$ 72.720,00	R$ 4.917.025,75	-	R$ 4.989.745,75

Remuneração total reconhecida para o Exercício Social findo em 31/12/2021				
	Conselho de Administração	**Diretoria**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº de membros	7	5	-	12
Nº de membros remunerados	5	4	-	9
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R$ 66.000,00	R$ 1.918.464,00	-	R$ 1.984.464,00
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Remuneração variável				
Bônus	-		-	
Participação de resultados	-	-	-	-
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	R$ 2.267.353,64	-	R$ 2.267.353,64
Descrição de outras remunerações variáveis		Gratificação		Gratificação
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do exercício do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações	-	-	-	-
Total da remuneração	R$ 66.000,00	R$ 4.185.817,64	-	R$ 4.251.817,64

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: a. nome das partes relacionadas; b. relação das partes com o emissor; c. data da transação; d. objeto do contrato; e. se o emissor é credor ou devedor; f. montante envolvido no negócio; g. saldo existente; h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; i. garantias e seguros relacionados; j. duração; k. condições de rescisão ou extinção; l. natureza e razões para a operação; m. taxa de juros cobrada, se aplicável; n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; e o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Nome partes relacionadas:	Banco Rodobens S.A.
Relação com o Avalista:	Pessoa jurídica controlada da Rodobens S.A, empresa do mesmo grupo econômico da Rodobens Participações S.A.
Objeto do contrato:	Aplicações financeiras em CDB.

Montante envolvido:	R$ 14.889.598,23
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	97% a 101% do CDI
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 14.889.598,23.
Data da transação:	31/12/2023.
Duração:	Média de 5 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de aplicações financeiras em CDB do Banco Rodobens S.A. via depósito negociados a taxas usuais de mercado, tendo vencimento previstos até 2033. A Avalista possui um saldo final em dezembro aplicado de R$ 551.000,00 (2022 – R$ 53.302.000,00), já no consolidado possui um saldo de R$ 14.889.598,23 (2022 – R$ 63.234.000,00). No ano de 2023 gerou um total de receita financeira de R$ 4.707.000,00 na Controladora e R$ 6.119.000,00 no Consolidado.
Posição contratual do Avalista:	Credor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	RNI Negócios Imobiliários S.A.
Relação com o Avalista:	Parte relacionada.
Objeto do contrato:	Aquisição de participações societárias.
Montante envolvido:	R$ 56.530.000,00.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	CDI.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 50.637.000,00.
Data da transação:	28/09/2020.
Duração:	19 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.

Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de aquisição de participação societária de 25% na SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda da RNI Negócios Imobiliários S.A.
Posição contratual do Avalista:	Devedor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Rosy Lavinia Roquette Verdi.
Relação com o Avalista:	Acionista da Avalista.
Objeto do contrato:	Contratos de mútuos a receber.
Montante envolvido:	R$ 14.000.000,00.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	100% do DI.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 11.086.802,95.
Data da transação:	09/05/2023.
Duração:	Média de 5 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de contratos de mútuo a receber de Acionistas (Pessoas Físicas); e outras.
Posição contratual do Avalista:	Credor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

	Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.
Relação com o Avalista:	Controlada da Avalista.
Objeto do contrato:	Cessão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).
Montante envolvido:	R$ 150.679.508,07.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	Variação do CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 150.679.508,07.
Data da transação:	01/01/2023.
Duração:	Média de 5 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de crédito a receber por Cessão de dívida de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) a pagar pela GVInc.
Posição contratual do Avalista:	Credor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda. e Regina Célia Zecchin Torres.
Relação com o Avalista:	Casa Bela Locação de Imóveis é empresa de acionista da Avalista e Regina Célia é cônjuge de acionista do Avalista.
Objeto do contrato:	Locação de imóveis da operação.

Montante envolvido:	R$ 268.000,00.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	IGP-M.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 268.000,00.
Data da transação:	01/01/2023 a 31/12/2023.
Duração:	Média de 5 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de imóveis utilizados para os negócios da Avalista. A Avalista figura como devedora a Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda. e Regina Célia Zecchin Torres.
Posição contratual do Avalista:	Devedor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Rodobens S.A e controladas.
Relação com o Avalista:	Empresas sobre controle comum. Pertencem ao mesmo grupo econômico.
Objeto do contrato:	Locação de imóveis da operação.
Montante envolvido:	R$ 40.219.000,00.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	IGP-M.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 40.219.000,00.
Data da transação:	01/01/2023 a 31/12/2023.
Duração:	Média de 5 anos.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.

Natureza e razão da operação:	Trata-se de imóveis da Avalista locados para partes relacionadas. A Avalista por meio de suas controladas Rodobens Locação de Imóveis, Rio Bahia Locação de Imóveis e Verdade Locação de Imóveis figuram como Locadoras, tendo como locatárias as empresas Rodobens Administradora de Consórcios Ltda., Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda., Banco Rodobens, Rodobens S.A e outras.
Posição contratual do Avalista:	Credor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Rodobens S.A e investidas (Consórcios, Banco e Varejo).
Relação com o Avalista:	Coligada sob controle comum.
Objeto do contrato:	Prestação de serviço de cobrança administrativa e judicial. As condições da transação são: a) pagamento de percentual sobre os valores recebidos dos clientes inadimplentes, este percentual varia entre 10% e 20% dependendo da faixa de atraso de cada título vencido cobrado, b) Valor fixo por notificações e outros processos administrativos e jurídicos necessários para a realização das devidas cobranças; c) Percentual em torno de 10% sobre recuperação de garantias.
Montante envolvido:	R$ 35.561.303,25.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	Não Aplicável.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 2.650.075,00.
Data da transação:	01/01/2023 a 31/12/2023.
Duração:	24 meses com renovação automática por prazo indeterminado.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Prestação de serviço executada pela investida GVC Geração de Valor em Cobrança LTDA, empresa fornecedora de serviços para promover a telecobrança, cobrança amigável e/ou judicial, se necessário, dos créditos concedidos pelas partes relacionadas Rodobens S.A e investidas (Administradoras de Consórcios, Banco Rodobens, Concessionárias etc) e não pagos por seus clientes; serviços de localização e apreensão dos veículos que garantem essas operações inadimplidas, bem como a gestão da venda dos ativos retomados/reintegrados.
Posição contratual do Avalista:	Credor.

Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Rodobens S.A.
Relação com o Avalista:	Controlada.
Objeto do contrato:	Prestação de serviços de comunicações e telecomunicações através de voz, dados e imagens, com serviços de produção, criação, editoração e projetos de comunicação, com equipamento e pessoal próprio. As condições da transação são: a) Mensalidade de R$ 97.804,19 pela utilização dos serviços e equipamentos e b) Mensalidade de R$ 190,00 por cada ponto instalado (Integra Mural) de cada empresa/filial.
Montante envolvido:	R$ 2.625.656,19.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	IGP-M.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 0,00.
Data da transação:	01/01/2023 a 31/12/2023.
Duração:	12 meses com renovação automática.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Serviços prestados pela controlada RCE Digital Ltda referente a conteúdo e ações digitais para eventos e ações de marketing para a Rodobens S.A e investidas.
Posição contratual do Avalista:	Credor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

	Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

Nome partes relacionadas:	Verhaw Locação de Equip. de Informática LTDA.
Relação com o Avalista:	Empresa coligada (detida por membro da família Verdi, acionista da Avalista).
Objeto do contrato:	Locação de computadores e serviços na área de informativa.
Montante envolvido:	R$ 567.000,00.
Montante corres. ao interesse:	Não Aplicável.
Taxa de juros:	IGP-M.
Saldo existente em 31 de dezembro de 2023:	R$ 42.000,00.
Data da transação:	01/01/2023 a 31/12/2023.
Duração:	36 meses para locação de equipamentos de informática 12 meses com renovação automática para serviços.
Garantias e seguros:	Não Aplicável.
Condições para rescisão:	Não Aplicável.
Natureza e razão da operação:	Trata-se de empresa fornecedora de computadores e de suporte tecnológico ao negócio da Avalista.
Posição contratual do Avalista:	Devedor.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse	Não foram adotadas medidas específicas para tratar conflitos de interesse relacionados à transação acima descrita. Em caso de conflito de interesses, cabe ao próprio envolvido e pessoas ao seu redor que possuam conhecimento da situação, indicar o ocorrido. A não declaração por parte do envolvido e/ou de terceiros cientes do conflito, acarretará punições, como sanções administrativas e, se o caso, responsabilização nas esferas cível e criminal.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O interesse das partes é preservado em todos os negócios celebrados, de modo que não há disparidade de tratamento ou de benefícios. Ademais, ressalta-se que, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, agimos de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Com o objetivo de mitigar o risco de ausência de caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou de pagamentos compensatórios inadequados, é vedada a contratação de transações com partes relacionadas realizadas em condições que não sejam de mercado, ou seja, que observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas.

12.1 Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: a. capital emitido, separado por classe e espécie; b. capital subscrito, separado por classe e espécie; c. capital integralizado, separado por classe e espécie; d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
31/12/2020	R$ 1.069.746.743,38	-	560.784.323	411.089.508	971.873.831
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
31/12/2020	R$ 1.069.746.743,38	-	560.784.323	411.089.508	971.873.831
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
31/12/2020	R$ 1.069.746.743,38	-	560.784.323	411.089.508	971.873.831
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
-	-	-	-	-	-
Limite remanescente para novas emissões	-	-	-	-	-

12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados

Valor Mobiliário	Identificação dos valores mobiliários	Data de emissão	Data de vencimento
Notas Comerciais Escriturais	1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição.	17/04/2024	25/04/2029
Quantidade (Unidade):	160.000 (cento e sessenta mil) Notas Comerciais Escriturais.	**Valor nominal global (Reais):**	R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).
Saldo devedor em Aberto:	R$ 169.209.578,39 (cento e sessenta e nove milhões, duzentos e nove mil, quinhentos e setenta e oito reais e trinta e nove centavos).		

Valor Mobiliário	Identificação dos valores mobiliários	Data de emissão	Data de vencimento
Restrição à circulação:	Sim	**Descrição da Restrição:**	Cessão, promessa de cessão, qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão.
Conversibilidade:	Não conversíveis.	**Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital social:**	Não aplicável, pois as notas comerciais não conferem direito de conversão em ações ou participação no capital social da emissora.
Possibilidade de Resgate:	Sim.	**Hipótese de resgate e cálculo do valor de resgate:**	Oferta de Resgate Antecipado. O valor a ser pago aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido (a) da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado, calculada pro *rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade, ou a respectiva Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.
Identificação das características dos valores mobiliários de dívida	Notas Comerciais Escriturais, com garantia fidejussória, com vencimento em 25/04/2029, sem conversibilidade, e com possibilidade de resgate antecipado conforme condições estipuladas no contrato de emissão.	**Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários:**	Qualquer alteração não permitida pelo Termo de Emissão dependerá de aprovação da Assembleia Geral de Titulares.
Outras características relevantes:	As notas comerciais contam com garantia fidejussória, sendo essa a principal forma de garantia para os investidores, além de estarem sujeitas às condições do contrato de emissão, que prevê situações específicas para vencimento antecipado e resgate.		

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 103 deste Prospecto.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

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

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

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

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

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário dos CRI.

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

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI.

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

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

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

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.

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

Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder

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

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

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

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

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

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

Relacionamento entre a Avalista e o Coordenador Líder

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

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

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

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O regime de distribuição e o plano de distribuição dos CRI estão aqui previstos nos itens 8.4 e 8.5 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "16. Identificação das Partes Envolvidas" deste Prospecto.

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

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços estabelecidos no Contrato, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pela Devedora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta ("Assessor Jurídico do Coordenador Líder") e outro para assessorar a Devedora, a Garantidora e a Emissora ("Assessor Jurídico da Devedora e da Emissora" e, quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico do Coordenador Líder, denominados simplesmente "Assessores Jurídicos") e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme definidos abaixo), bem como remuneração e manutenção de suas contratações exclusivamente pela Devedora ou às suas expensas;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos Documentos da Operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;

(v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela Central Depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei 14.430;

(vi) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, "A-" por Agência de Rating, com perspectiva estável ou positiva;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora e da Garantidora (*CFO Certificate*), respectivamente, atestando a suficiência, veracidade, precisão, atualidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora e da Garantidora constantes dos Documentos da Operação e do material publicitário, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Garantidora;

(ix) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item 0 abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a outorga da Garantia, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão das Notas Comerciais, o presente Contrato, o Termo de Securitização, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) registro do termo de Securitização junto à B3;

(xi) registro das aprovações societárias da Devedora e da Garantidora na junta comercial competente e publicação das atas das Aprovações Societárias da Devedora e da Garantidora nos jornais de publicação aplicáveis, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora e à Garantidora em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;

(xiii) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Garantidora, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

(xiv) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração atestando, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;

(xv) consistência, veracidade, suficiência, precisão, completude e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Garantidora, constantes dos Documentos da Operação, sendo que a Devedora e a Garantidora, conforme o caso, serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência, precisão, atualidade e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato;

(xvi) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora e pela Garantidora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora e pela Garantidora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xvii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável e devidamente justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xviii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Devedora e à Garantidora, nos termos do Contrato, bem como dos procedimentos de *Back-up* e *Circle-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xix) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade das emissões, da Oferta, da Garantia e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos das emissões e da Garantia, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nas demais normas aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Resolução CMN 5.118; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos das emissões e da Garantia e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence*; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("*Legal Opinion – Coordenador Líder*"), sendo certo que as *Legal Opinions – Coordenador Líder* não deverão conter qualquer ressalva;

(xx) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xxi) obtenção, pela Devedora e pela Garantidora, conforme o caso, por suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, outorga da Garantia e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Devedora e da Garantidora;

(xxii) não ocorrência, durante a vigência da Oferta (**a)** qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou da Garantidora, e/ou **(b)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Devedora ou da Garantidora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder ("Alteração Adversa") da Devedora e/ou da Garantidora e/ou de qualquer sociedade controlada pela Devedora;

(xxiii) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada pela Devedora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xxiv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), da Garantidora e/ou das Controladas da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, da Garantidora e/ou

de qualquer Controlada da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora e/ou da Garantidora, salvo se, independentemente das hipóteses previstas, (a) a alteração for realizada dentro do grupo econômico da Devedora /ou da Garantidora; (b) se houver a transferência das ações da Garantidora para familiares ou holdings controladas por seus atuais acionistas controladores; e (c) em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores da Garantidora. Entende-se por "Controladas" s sociedades sob Controle da Devedora e "Controle", a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

(xxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e pela Garantidora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer Alteração Adversa, alteração material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxvi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição, da Devedora, da Garantidora, de qualquer Controlada da Devedora; (b) pedido de autofalência da Devedora, da Garantidora, e/ou de qualquer Controlada da Devedora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, da Garantidora, e/ou de qualquer Controlada pela Devedora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora, pela Garantidora, e/ou por qualquer Controlada pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso pela Devedora, pela Garantidora, e/ou por qualquer Controlada pela Devedora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, desde que seja deferido o processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) ajuizamento, pela Devedora, da Garantidora, e/ou por qualquer Controlada pela Devedora, de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento de/da recuperação judicial prevista no parágrafo décimo segundo do artigo 6º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou qualquer processo antecipatório ou similar, proposto pela Devedora, da Garantidora, e/ou por qualquer Controlada pela Devedora, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; e (g) proposta, pela Devedora, da Garantidora, e/ou por qualquer Controlada pela Devedora, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B e §1º da Lei 11.101;

(xxvii) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;

(xxviii) cumprimento, pela Devedora e pela Garantidora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xxix) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

(xxx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o

Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Garantidora, pela Devedora e pelas Controladas da Devedora e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxxi) inexistência de qualquer Alteração Adversa que impacte adversamente a Garantia, direta ou indiretamente;

(xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada pela Devedora, desde que respeitado o exercício do contraditório e da ampla defesa;

(xxxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada da Devedora necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, desde que respeitado o exercício do contraditório e da ampla defesa;

(xxxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(xxxv) que os direitos creditórios que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;

(xxxvi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas e pela Devedora e pela Garantidora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas, observados os prazos de cura;

(xxxvii) rigoroso cumprimento pela Devedora, pela Garantidora e por qualquer Controlada pela Devedora, das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas, bem como toda a legislação que veda o uso de mão de obra infantil, trabalho análogo ao escravo e incentivo à prostituição ou infringir aos direitos dos silvícolas, especialmente, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Devedora e a Garantidora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxviii) inexistência de violação, pela Devedora e pela Garantidora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

(xxxix) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora e pela Garantidora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, somente durante sua vigência, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora e da Securitizadora, conforme o caso, nos termos do artigo 12

da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xl) acordo entre a Devedora e a Securitizadora e a Garantidora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xli) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista Termo de Emissão;

(xlii) não ocorrência de alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Avalista, da Devedora e/ou de qualquer das Controladas da Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (a) previamente aprovada pelo Coordenador Líder, ou (b) mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou da Avalista; (c) se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou (d) em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas;;

(xliii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA;

(xliv) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem;

(xlv) (a) a Devedora e/ou a Garantidora ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por no Contrato não ser uma Contraparte Restrita. Para fins do Contrato, (i) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da União Europeia ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas Leis e regulamentos de sanções aplicáveis), Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsky e Luhanky; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas aplicáveis relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xlvi) manutenção do registro de companhia securitizadora da Securitizadora (categoria S1) perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;

(xlvii) realização de *bring down due diligence* com relação à Securitizadora em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;

(xlviii) fornecimento, em tempo hábil, pela Securitizadora, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os seus documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

(xlix) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Securitizadora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado pela Securitizadora durante a Oferta e das declarações feitas pela Securitizadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(l) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(li) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Securitizadora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer Alteração Adversa, alteração material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(lii) manutenção do setor de atuação da Securitizadora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(liii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora; (b) pedido de autofalência da Securitizadora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Securitizadora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (e) ingresso pela Securitizadora, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(liv) cumprimento, pela Securitizadora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto desta Proposta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;

(lv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Securitizadora e por qualquer de seus administradores ou funcionários;

(lvi) rigoroso cumprimento pela Securitizadora da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Securitizadora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(lvii) inexistência de violação, pela Securitizadora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

(lviii) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

(lix) recebimento, exclusivamente pela Emissora, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios a Securitizadora, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Jurídico da Devedora e da Emissora, que aborde, principalmente o enquadramento regulatório dos CRI, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("*Legal Opinion* - Securitizadora"), sendo certo que a *Legal Opinion* - Securitizadora não deverá conter qualquer ressalva que não tenha sido devidamente apontada na seção de Fatores de Risco dos Documentos da Operação;

(lx) recebimento, exclusivamente, pela Securitizadora, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, da versão assinada da *Legal Opinion* - Securitizadora, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(lxi) envio, pela Devedora, à Securitizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil anterior à data de liquidação dos CRA, de instrução de pagamento, irrevogável e irretratável, nos termos do Anexo I do Contrato de Distribuição, indicando os pagamentos que deverão ser realizados pela Securitizadora na data de liquidação; e

(lxii) envio tempestivo do questionário de *due diligence* para securitizadoras, devidamente atualizado, conforme modelo disponibilizado pela ANBIMA em seu site na internet, nos termos dos Normativos ANBIMA.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida condição precedente. A não implementação de qualquer uma das condições precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja na Seção *"4. Fatores de Risco"*, o risco *"Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta"* na página 17 e seguintes deste Prospecto.

O Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Base da Oferta, correspondente a R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), ("**Garantia Firme**"), na proporção indicada na tabela abaixo:

Banco	**Porcentagem**	**Volume da Garantia Firme Individual**
Coordenador Líder	100,00%	R$120.000,000,00
Volume de Garantia Firme Total = R$ 120.000.000,00		

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

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados.

Comissões e Despesas	Montante (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% do Valor Total da Emissão
Custos Totais *(flat)*			
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais	**R$ 1.781.959,05**	**R$ 16,28**	**1,6283%**
Comissão de Coordenação, Estruturação e Garantia Firme *(flat)*	R$ 387.382,40	R$ 3,23	0,32%
Comissão de Distribuição *(flat)*	R$ 1.394.576,65	R$ 11,62	1,16%
Comissão de Sucesso *(flat)*	R$ -	R$ -	0,00%
Impostos (Gross up) *(flat)*	R$ 171.959,05	R$ 1,43	0,14%
Registros CRI	**R$ 50.819,00**	**R$ 0,72**	**0,07%**
CVM - Registro *(flat)*	R$ 36.000,00	R$ 0,30	0,03%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública *(flat)*	R$ 14.915,00	R$ 0,12	0,01%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI *(flat)*	R$ 2.979,00	R$ 0,02	0,00%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI *(flat)*	R$ 31.800,00	R$ 0,27	0,03%
B3 - Registro CCI *(flat)*	R$ 1.125,00	R$ 0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**R$ 609.086,13**	**R$ 5,08**	**0,51%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	R$ 55.340,34	R$ 0,46	0,05%
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	R$ 7.171,03	R$ 0,06	0,01%
Custodiante (Implantação) (flat)	R$ 5.691,52	R$ 0,05	0,00%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) *(flat)*	R$ 147.521,87	R$ 1,23	0,12%
Advogados Externos *(flat)*	R$ 381.361,37	R$ 3,18	0,32%
Diagramação dos Documentos da Oferta *(flat)*	R$ 12.000,00	R$ 0,10	0,01%
Custos Totais (recorrentes)			
Prestadores de Serviço do CRI	**R$ 156.147,69**	**R$ 1,30**	**0,13%**
Securitizadora (Manutenção) (anual)	R$ 42.501,38	R$ 0,35	0,04%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	R$ 19.351,17	R$ 0,16	0,02%
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos (Manutenção - anual)	R$ 2.731,93	R$ 0,02	0,00%
Custodiante (Manutenção) (anual)	R$ 6.640,84	R$ 0,06	0,01%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	R$ 69.970,85	R$ 0,58	0,06%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	R$ 500,00	R$ 0,00	0,00%
Escrituração Nota Comercial (Manutenção) (anual)	R$ 5.691,52	R$ 0,05	0,00%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (anual)	R$ 7.500,00	R$ 0,06	0,01%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R$ 1.260,00	R$ 0,01	0,00%
Retenções	**R$ 259.163,63**	**R$ 2,16**	**0,22%**
Fundo de Despesas	R$ 259.163,63	R$ 2,16	0,22%
Valor Líquido para Devedora	**R$ 117.298.972,19**		

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

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

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: https://barisec.com.br/institucional/ neste website clicar em "Sobre a Bari Sec", rolar a tela para baixo e ao lado de Formulário de Referência, clicar em "Acessar documento" da versão mais recente disponível.

CVM: https://www.gov.br/cvm, (neste website, na seção "Principais Consultas" selecionar em "Assuntos" "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)" e, na página seguinte clicar Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM, na pesquisa inserir "Bari Securitizadora", continuar, clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar Categoria "FRE- Formulário de Referência", e preencher no campo "Período de Entrega de:" a data requerida, e preencher no campo "Período de Entrega Até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download.

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

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

Devedora: https://ri.rni.com.br/ neste website, clicar em "Publicações CVM" e selecionar Formulário de Referência e clicar na versão mais recente disponível.

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br neste website clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM, buscar por "RNI Negócios Imobiliários S.A.", e selecionar FRE – Formulário de Referência em versão mais recente disponível.

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: acessar https://barisec.com.br/demonstracao-financeira-bari/demonstracoes-financeiras.

CVM (Fundos.NET): acessar https://www.gov.br/cvm (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar " Bari Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em " Bari Securitizadora", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download), selecionar "Todos"

15.3. Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, e para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, podem ser encontradas no seguinte website:

Devedora: https://ri.rni.com.br/ neste website clicar em "Informações Financeiras" e selecionar "Central de Resultados" e na sequência selecionar o exercício social e clicar em "Demonstrações Financeiras".

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "RNI Negócios Imobiliários" no campo disponível. Em seguida clicar em " RNI Negócios Imobiliários ", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas e em seguida, clicar em "consultar" e clicar na versão mais recente disponível.

As demonstrações financeiras da Avalista, devidamente auditadas por auditor independente, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, encontram-se anexas ao presente Prospecto, no Anexo VII, a partir da página 251 deste Prospecto.

15.4. Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 119 deste Prospecto.

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 125 deste Prospecto.

A Aprovação Societária da Avalista foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 139 deste Prospecto.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 147 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 173 deste Prospecto.

O estatuto social da Avalista foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 225 deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização de créditos

O Termo de Securitização, acompanhado de seu aditamento, foram incorporados como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo VII e VIII a este Prospecto, a partir da página 251 deste Prospecto.

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

A Termo de Emissão, acompanhado de seu aditamento, foram incorporados como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo X e XI a este Prospecto, a partir da página 819 deste Prospecto.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

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

A Escritura de Emissão de CCI, acompanhada de seu aditamento, foram incorporados como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo XII e XIII a este Prospecto, a partir da página 1009 deste Prospecto.

A Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizada e foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XIV a este Prospecto, a partir da página 1065 deste Prospecto.

A Declaração de Instituição do Regime Fiduciário foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XV a este Prospecto, a partir da página 1069 deste Prospecto.

A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XVI a este Prospecto, a partir da página 1073 deste Prospecto.

O Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI foi incorporado como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XVII a este Prospecto, a partir da página 1087 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo- SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: 11 3562 9081

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

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

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

BANCO MODAL S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04.543-907, São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais | Departamento Jurídico

Telefone: 11 4871 4448

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: https://www.modalmais.com.br

Se para a Devedora:

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, São José do Rio Preto, SP

At.: Rodrigo Alexandro Rossalo e Fabiano Valese

Telefone: 17-2137 1700

E-mail: rodrigo.rossalo@rni.com.br e fabiano.valese@rni.com.br

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

Assessores Jurídicos da Oferta

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo - SP

At.: Sr. Raphael Saraiva

Telefone: +55 11 3147 2717

E-mail: raphael.saraiva@mattosfilho.com.br

Website: https://www.mattosfilho.com.br/

TRENCH ROSSI WATANABE ADVOGADOS

Rua Arq. Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP: 04711-904, São Paulo, SP

At.: Sr. Eduardo Herszkowicz

Telefone: 11 3048 6843

E-mail: eduardo.herszkowicz@trenchrossi.com

Website: https://www.trenchrossi.com/

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

Auditores Independentes da Devedora

(*Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021*)

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Presidente Vargas, nº 2.121 - Salas 1401 a 1405, 1409 e 1410 - Jardim América, Edifício Times Square Business, CEP 14020-260, Ribeirão Preto-SP

At.: Giovani Ricardo Pigatto

Telefone: 16 3323 6689

E-mail: gpigatto@kpmg.com.br

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

Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo - SP, CEP 04578-910

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: 21 3514 0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br/af.assembleias@oliveiratrust.com.br/

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa - São Paulo

At.: Sr. André Sales

Telefone: 11 4090 1482

e-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

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

Escriturador dos CRI:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. André Sales

Telefone: 11 4090 1482

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

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços.

Securitizadora: https://barisec.com.br/ (neste *website*, clicar em "Emissões", clicar em "Ver detalhes +", buscar do lado direito da tela em "Documentos")

Coordenador Líder:

Banco Modal S.A.: https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertaspublicas/ (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI RNI - Oferta Pública da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A." e clicar no documento desejado).

CVM/B3 (Fundos NET): http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Bari Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRASTECRI3L8", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo XI a este Prospecto.

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

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registrio da Oferta na CVM, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.6 E 1.8 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA.

18.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os 3 (três) últimos exercícios sociais e durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

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

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.2, 1.3, 1.4 E 1.6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA.

18.4. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários.

No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

18.5. Descrição do *duration* dos CRI

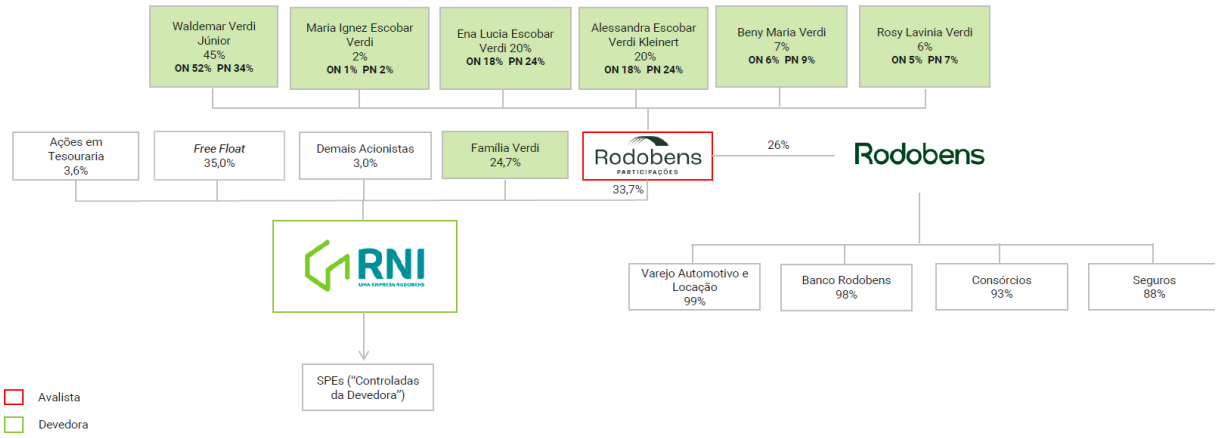
Aproximadamente 2,48 anos, data-base 15/10/2024.

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Estrutura Societária

RNI



Fonte: Companhia

11

Linhas de Negócios do Grupo Rodobens

RNI

BANCO

Expertise nos segmentos automotivo e imobiliário, com presença em todo o território nacional:

- ✓ Financiamentos para aquisição de automóveis novos e usados, caminhões, ônibus, carrocerias e implementos;
- ✓ Financiamento de serviços de pós-venda, como manutenção e reparo de veículos;
- ✓ Empréstimo com garantia de imóvel com taxas competitivas;
- ✓ Consignado Privado, oportunidade de realizações e praticidade para colaboradores com parcelas mensais fixas.

CONSÓRCIO

Uma história de tradição, credibilidade e sucesso:

- ✓ Forte atuação no mercado de administradoras brasileiras independentes;
- ✓ Mais de 55 anos de tradição e pioneirismo;
- ✓ Mais de 510 mil bens entregues;
- ✓ R$14 bi de carteira ativa sob administração.

PARCERIAS | REDES

CONSÓRCIO Mercedes-Benz · CashMe · Marcopolo · JCB CONSÓRCIO · KOMATSU Consórcio

SEGUROS

Oferecemos segurança para as conquistas de nossos clientes:

- ✓ Há mais de 30 anos com atuação no mercado nacional;
- ✓ Aquisição de 50,1% de participação na Partner Consultoria de Benefícios e Corretora de Seguros;
- ✓ Ramos de atuação: automotivo, prestamista, transportes, gerenciamento de risco;
- ✓ +30 mil clientes.

PARCERIAS | REDES

bradesco seguros · HDI SEGUROS · Porto Seguro · Allianz · SulAmérica

VAREJO AUTOMOTIVO

Excelência no atendimento ao cliente e atuação na distribuição Mercedes-Benz do Brasil:

- ✓ Soluções integradas para a composição de frotas logísticas, comerciais, operacionais e executivas;
- ✓ 1.169 veículos em operação;
- ✓ Atuação em todo território nacional;
- ✓ 19 concessionárias em todo o Brasil;
- ✓ Um dos representantes das marcas Toyota, Mercedes-Benz e Hyundai Motor Brasil.



Fonte: Apresentação Institucional da Avalista

12

Visão Geral

Perfil Corporativo

- A RNI é uma empresa de um dos maiores e importantes grupos empresariais brasileiros – a Rodobens, há mais de 70 anos atuando nos segmentos de: varejo automotivo, serviços financeiros e imobiliários. A RNI tem foco no programa Minha Casa Minha Vida cuja atuação principal de 80% nos segmentos faixa 2 e 3, e 20% em empreendimentos do segmento SBPE.
  - Considerada pelo ITC, no ano de 2019, como uma das mais importantes instituições do mercado imobiliário, estando entre as 100 maiores construtoras brasileiras.
- Uma empresa com mais de 30 anos de atuação no mercado imobiliário. São 61 Municípios, 12 Estados, 79 mil unidades lançadas, 7,5 milhões de m² quadrados construídos.
- A RNI faz parte do Nova Mercado (RDNI3) e possui rating "A-" (bra) pela Fitch.

MISSÃO

Concretizar a conquista do imóvel aos clientes e investidores, garantindo a perpetuidade da empresa, o retorno dos acionistas e a valorização dos colaboradores.

VISÃO

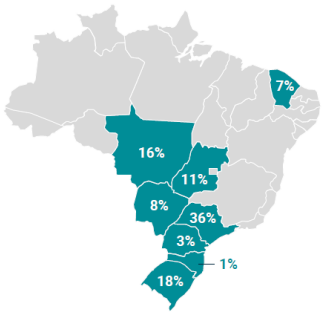
Ser a empresa mais eficiente e relevante nas regiões onde atua, através de seus valores, qualidade e rentabilidade.

VALORES

Com o nosso comprometimento em todo trabalho, o sucesso é construído com paixão pelo que fazemos, inspirando pessoas, tanto nas grandes conquistas como nos pequenos gestos.

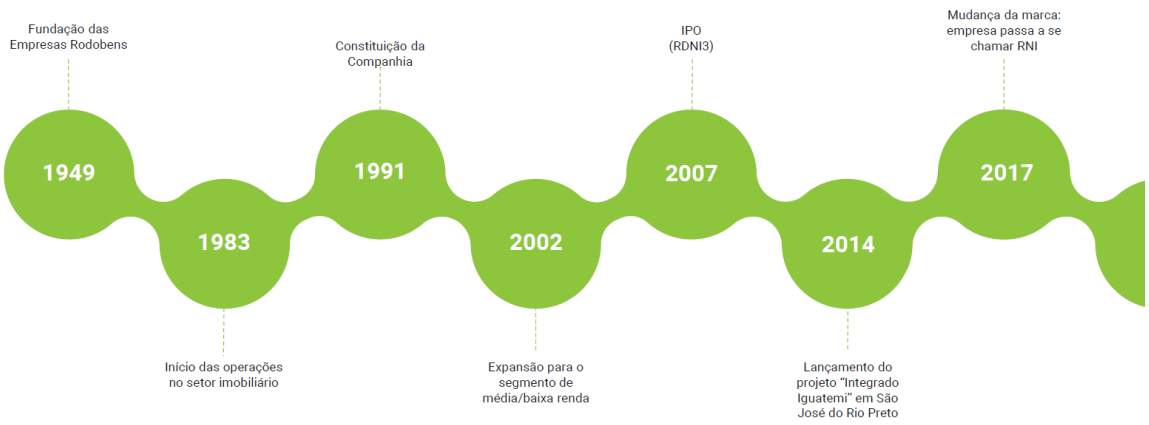
Fonte: Site RI da Companhia.

Diversificação e Pioneirismo (% do VGV Total 3T24)



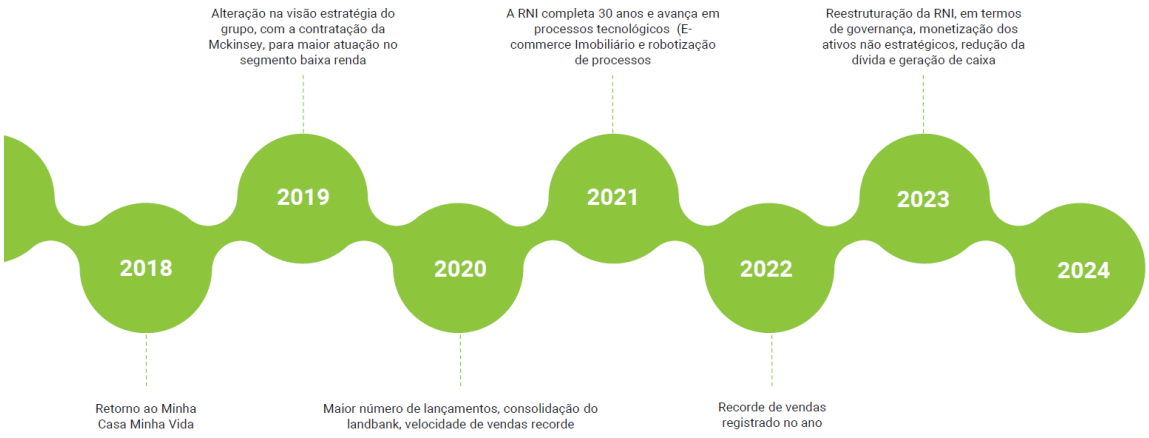
A partir de 2020 a RNI focou no crescimento e eficiência da companhia, com aumento de vendas e consolidação do landbank. Hoje seu landbank está presente em 8 estados e 4 macrorregiões do Brasil, conforme a distribuição ao lado.

Linha do Tempo



Fonte: Site RI da Companhia.

Linha do Tempo



Fonte: Site RI da Companhia.

Estratégia e Vantagens Competitivas

RNI

UMA EMPRESA RODOBENS

Experiência consolidada no interior do Brasil, com uma marca forte e reconhecida há mais de 70 anos.

Oferecemos uma gama de produtos selecionados com o objetivo de atingir o público-alvo de cada empreendimento lançado, com foco especial nas faixas 2 e 3 do MCMV e no SBPE.

Landbank estratégico totalizando R$ 5,3 bilhões, abrangendo 19 cidades fora dos grandes centros.

Sólida experiência e reputação aliado a disciplina financeira e gestão de caixa.

Fonte: Site RI da Companhia.

Sistema ESG e Sustentabilidade priorizados

ESG RNI – Gestão e Parcerias

- Comitê de assessoramento ao conselho e à Cia sobre ESG e Sustentabilidade;
- RNI é aderente ao projeto aliança para redução de gases do efeito estufa – ABRAINC;
- Consultorias externas para realização de inventários de gases do efeito estufa e definições de planos de ações para reduções.
- Selo Verde – Certificado ambiental, ecoetiqueta que atesta a qualidade ecológica, socioambiental, do produto ou serviço que tem apoio da sociedade civil.
- Selo Azul - Certificado socioambiental que contempla temas importantes, desde a concepção do projeto até a entrega efinitiva aos clientes.

Frentes do Comitê de ESG e Sustentabilidade da RNI

Ambiental

Sustentabilidade, uso e segurança da água, desmatamento, uso de recursos naturais, resíduos e poluição, emissões de gases do efeito estufa e mudanças climáticas.

Social

Responsabilidade social, educação, apoio à comunidade, saúde e segurança dos colaboradores e clientes, relacionamento ético e transparente com nossos stakeholders. Igualdade de oportunidades e diversidade, política de gestão de pessoas.

Governamental

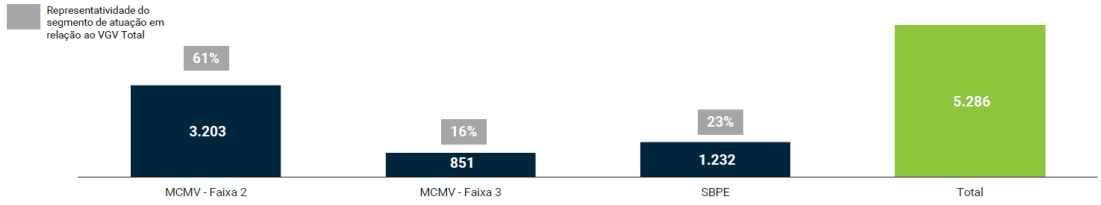
Governança corporativa responsável, compliance, gestão de riscos, controles internos e avaliação, código de ética e conduta, canal de denúncias, robustez nos resultados financeiros da cia.

Fonte: Site RI da Companhia.

Linhas de Produto e Representatividade por Segmento

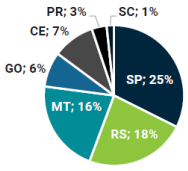
RNI

Representatividade por Segmento de Atuação – VGV Total no 3T24 (R$ milhões)



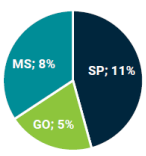
Distribuição do VGV Total, no 3T24, por região (MCMV – Faixa 2 e 3)

Foco em condomínio horizontal e vertical no MCMV faixa 2 e 3 e SBPE horizontal econômico.



Distribuição do VGV Total, no 3T24, por região (SBPE)

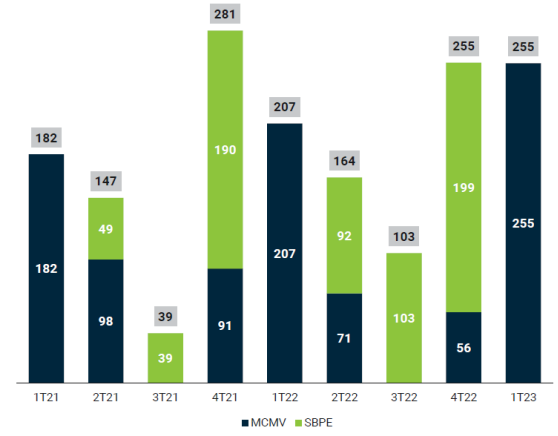
Foco na realização de valor da carteira gerada e trabalhando com sócios em lançamento no SBPE vertical.



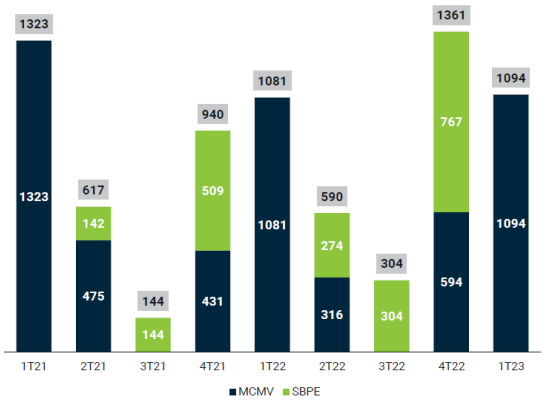
Fonte: Companhia.

Lançamentos

VGV Lançado[1] (R$ milhões)



Unidades Totais Lançadas



Fonte: Companhia. | Nota: (1) Refere-se a Participação da RNI no VGV lançado.

21

Unidades Lançadas – 4T22

Minha Casa Minha Vida e SBPE Horizontal













RNI MORADAS JARDINS VICENTE BISSONI (MT)
- VGV: R$ 95 MM
- 413 unidades

RNI ORIGEM PELOTAS (RS)
- VGV: R$ 104 MM
- 354 unidades

MORADAS DA SERRA (CE)
- VGV: R$ 102 MM
- 594 unidades

Fonte: Companhia.

22

Unidades Lançadas – 1T23

Lançamento Minha Casa Minha Vida e SBPE Horizontal







RNI NAÇÕES LIFE (SP)
- VGV: R$ 141 MM
- 614 unidades







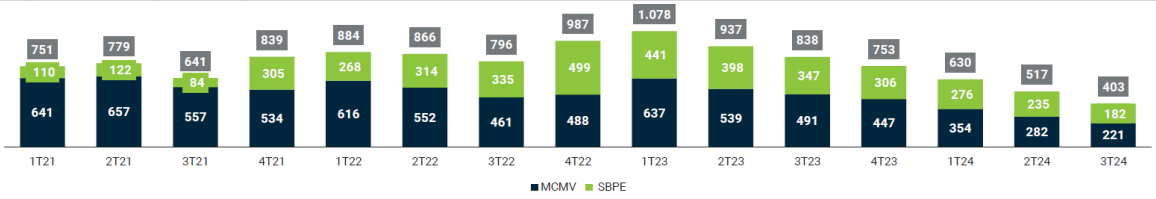
RNI PORTO RAVENA (GO)
- VGV: R$ 114 MM
- 480 unidades

Fonte: Companhia.

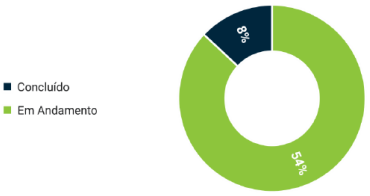
23

Composição do Estoque

Estoque – VGV Total (R$ milhões)

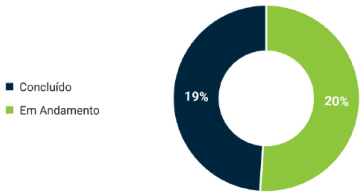


*Status do Estoque – MCMV e Loteamento (3T24)



*Encerramos o 3T24 com um estoque total de R$403 milhões, sendo composto por 55% de produtos do MCMV, 38% de produtos SBPE e 7% de loteamentos. Do total de estoque, 73% referem-se a empreendimentos em andamento e 27% correspondem a empreendimentos já concluídos, dos quais 24% pertencem à RNI.

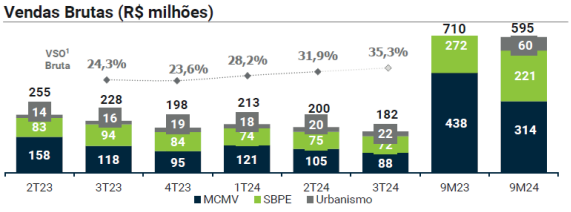
*Status do Estoque SBPE (3T24)



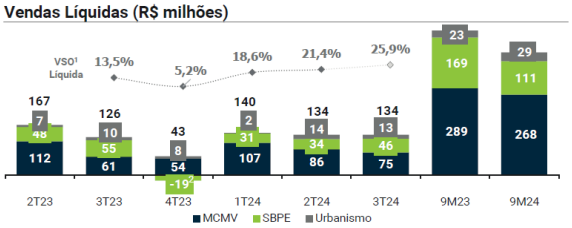
Fonte: Companhia.

Destaques Operacionais

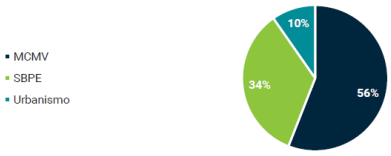
Vendas Brutas (R$ milhões)



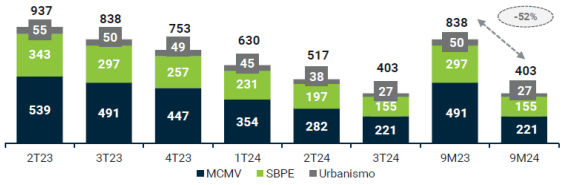
Vendas Líquidas (R$ milhões)



Vendas Líquidas por segmento (3T24)



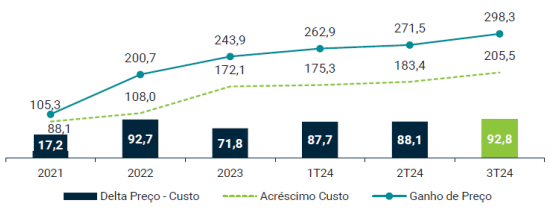
Estoque a Valor de Mercado (R$ milhões)



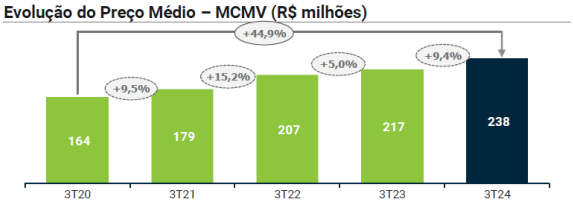
Fonte: Companhia. | Nota: (1) VSO: indica o percentual de unidades comercializadas em relação ao total de unidades disponíveis para venda; (2) neste trimestre a RNI alterou a política interna de venda, para este produto, o que levou a um número de distratos superior ao número de venda bruta, acarretando em venda líquida negativa para o mês.

Destaques Operacionais

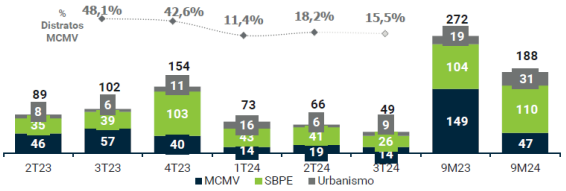
Análise de Preço vs Custo – MCMV e SBPE (R$ milhões)



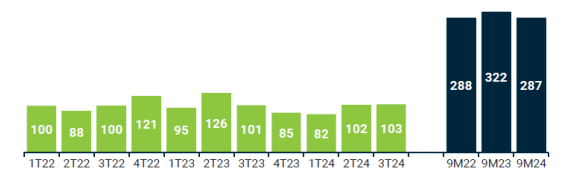
Evolução do Preço Médio – MCMV (R$ milhões)



Distratos (R$ milhões)



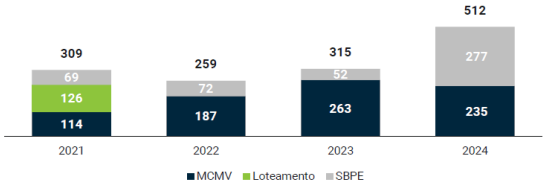
Repasse / Financiamento (R$ milhões)



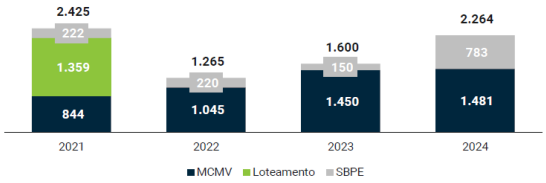
Fonte: Companhia.

Destaques Operacionais

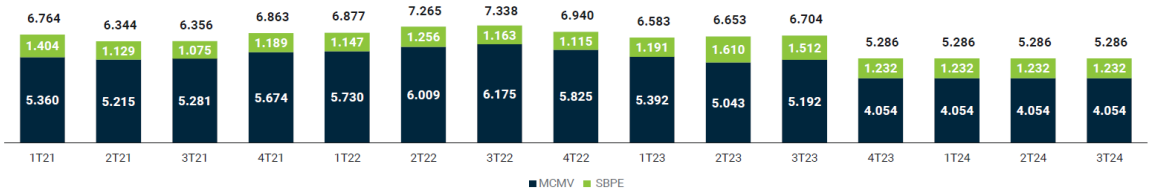
VGV Entregue – (R$ milhões)



Unidades Entregues



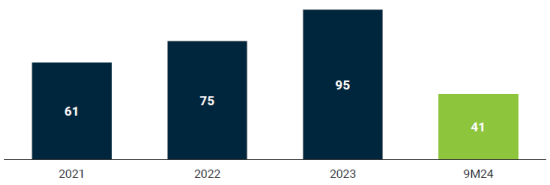
Evolução Landbank – VGV Total (R$ milhões)



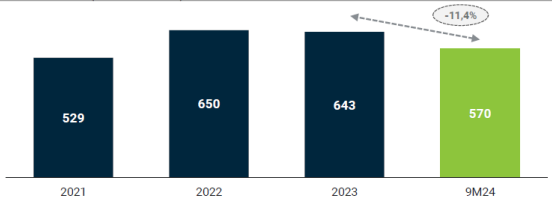
Fonte: Companhia.

Destaques Financeiros

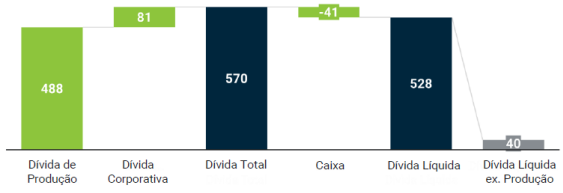
Saldo em Caixa (R$ milhões)



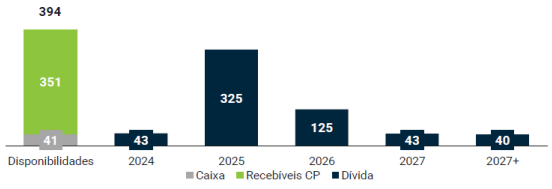
Dívida Bruta (R$ milhões)



Abertura do Endividamento Atual (3T24; R$ milhões)



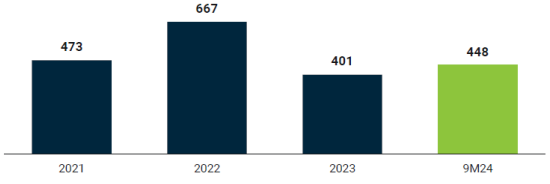
Cronograma de Vencimento da Dívida (3T24; R$ milhões)



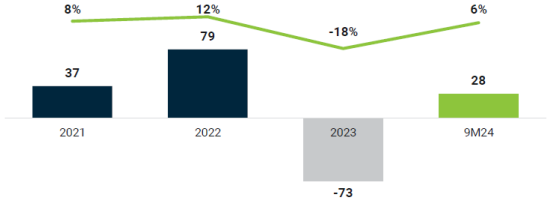
Fonte: Companhia.

Destaques Financeiros

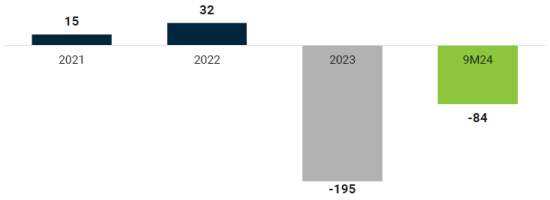
Faturamento Líquido (R$ milhões)



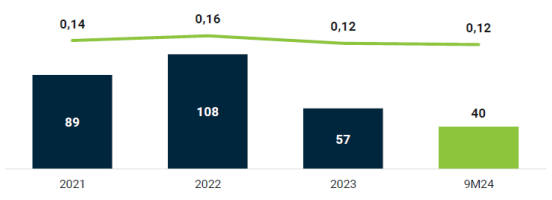
EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada (R$ milhões)



Lucro Líquido e Margem Líquida (R$ milhões)



Dívida Líquida e Dívida Líquida / Patrimônio Líquido - (ex. Dívida Produção)



Fonte: Companhia.



ANEXOS

ANEXO I	Cópia da ata de aprovação societária da Emissora
ANEXO II	Cópia da ata de aprovação societária da Devedora
ANEXO III	Cópia da ata de aprovação societária da Avalista
ANEXO IV	Cópia do Estatuto Social da Emissora
ANEXO V	Cópia do Estatuto Social da Devedora
ANEXO VI	Cópia do Estatuto Social da Avalista
ANEXO VII	Demonstrações Financeiras da Avalista
ANEXO VIII	Termo de Securitização assinado
ANEXO IX	Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização assinado
ANEXO X	Termo de Emissão assinado
ANEXO XI	Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão assinado
ANEXO XII	Escritura de Emissão de CCI assinada
ANEXO XIII	Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI assinada
ANEXO XIV	Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado
ANEXO XV	Declaração de Instituição do Regime Fiduciário
ANEXO XVI	Declaração do Custodiante
ANEXO XVII	Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Cópia da ata de aprovação societária da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

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

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

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

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

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

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

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

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

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

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

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

Curitiba, 29 de agosto de 2022.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

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

Lista de Presença dos Conselheiros

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro

Enio Fornea Junior

Ivo Luiz Roveda

TERMO DE AUTENTICIDADE

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

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	N° do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT

JUCEPAR
JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ

CERTIFICO O REGISTRO EM 06/10/2022 15:13 SOB N° 20226946894.
PROTOCOLO: 226946894 DE 05/10/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12213173685. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 06/10/2022.
BARI SECURITIZADORA S.A.

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

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

ANEXO II

Cópia da ata de aprovação societária da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONVÊNIO - 236
E. R - S. J. Rio Preto

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24
NIRE 35.300.335.210

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2024.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 23 de outubro de 2024, às 10:00 horas, na sede da RNI Negócios Imobiliários S.A ("Companhia"), na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, CEP 15085-485.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação realizada nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia. Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Roberto Oliveira de Lima, que convidou o Sr. José Walter Ferreia Junior para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a realização da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em série única, para colocação privada, nos termos do artigo 21, item (u) do Estatuto Social da Companhia, juntamente com o parágrafo único, do artigo 46, da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Notas Comerciais", "Lei nº 14.195", e "Emissão", respectivamente), nos termos a serem estabelecidos no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emitente, a **Bari Securitizadora S.A.**, companhia securtizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 10.608.405/0001-60, na qualidade de titular das notas comerciais ("Securitizadora") e a **Rodobens Participações S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4.717, Vila Imperial, CEP 15.015-700, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.540.776/0001-59, na qualidade de avalista ("Avalista"), no âmbito da operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na vinculação das Notas Comerciais como lastro de certificados de recebíveis imobiliários da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A*". a ser celebrado entre a

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

Securitizadora e a a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto distribuição pública pelo **Banco Modal S.A,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0002-43, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Coordenador Líder") por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), em regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI ("Oferta");

(ii) a celebração, pela Companhia, de todos os instrumentos, contratos e documentos, bem como seus eventuais aditamentos, no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao Termo de Emissão; **(b)** ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, a Avalista e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e **(c)** aos demais instrumentos necessários para contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

(iii) a discussão, negociação e definição, por seus diretores e/ou procuradores, de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a todos e quaisquer outros instrumentos, aditamentos, requerimentos, formulários, declarações, termos e/ou demais documentos pertinentes à realização da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

(iv) a realização, pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, de todo e qualquer ato necessário a consecução da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo a contratação de todos os prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, ao Coordenador Líder, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao custodiante, ao banco liquidante, ao escriturador, à agência de classificação de risco e aos assessores legais; e

(v) a ratificação de todos os atos praticados pelos representantes legais da Companhia até a presente data para fins de implementação da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à outorga de poderes para procuradores da Companhia e à contratação de prestadores de serviços da Oferta.

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRIÇÕES: instalada a reunião, após exame e discussão da matéria da ORDEM DO DIA, os membros do Conselho de Administração presentes deliberaram o que segue:

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

5.1. Aprovar, conforme previsto no item "**(i)**" da ordem do dia, a Emissão das Notas Comerciais pela Companhia, com as seguintes principais características, sem prejuízo das demais características a serem definidas pelos representantes legais da Companhia no âmbito do Termo de Emissão e demais contratos relacionados à Emissão, à Emissão dos CRI e à Oferta:

(i) Número da Emissão: a Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Companhia;

(ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;

(iii) Procedimento de *Bookbuilding*: o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Emissão) e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, pela Avalista, pela Securitizadora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(iv) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão");

(v) Quantidade de Notas Comerciais: serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais na Data de Emissão;

(vi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Data de Início da Rentabilidade: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("Data de Início da Rentabilidade");

(viii) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo escriturador das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei nº 14.195;

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

(ix) Conversibilidade: as Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195;

(x) Prazo e Data de Vencimento: observado o disposto no Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.102 (mil cento e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos no Termo de Emissão) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão;

(xi) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(xii) Preço e Forma de Subscrição e Integralização: para os fins da Emissão, as Notas Comerciais serão (i) subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no Termo de Emissão; e (ii) integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento da Condição Precedente de Integralização (conforme definidas no Contrato de Distribuição), à vista e em moeda corrente nacional, (a) na primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e (b) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma e nos termos previstos o Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização").

(xiii) Atualização Monetária das Notas Comerciais: o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;

(xiv) Remuneração das Notas Comerciais: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

Teto" e "Remuneração") A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(xv) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: (i) nas datas a serem previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto neste Termo de Emissão;

(xvi) Amortização do Principal das Notas Comerciais: sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;

(xvii) Local de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Companhia à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente n.º 51921-7, agência n.º 3721 mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado"), necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento;

(xviii) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(xix) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Companhia no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Companhia e pela Avalista;

(xx) Repactuação Programada: as Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada;

(xxi) Aquisição Facultativa: em razão da vinculação aos CRI, a Companhia não poderá adquirir as Notas Comerciais;

(xxii) Amortização Extraordinária Facultativa: a Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, e (iii) do prêmio de 0,70% (setenta centésimos por ano) calculado de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(xxiii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos: a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins do Termo de Emissão, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": (i) o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Companhia, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos,

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Companhia desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Companhia deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. Na hipótese do item (ii.b.) acima, a Companhia deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do resgate antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.;

(xxiv) Resgate Antecipado Facultativo Total: a Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e (iii) do prêmio de 0,70% (setenta centésimos por ano) calculado de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total");

(xxv) Oferta de Resgate Antecipado: a Companhia poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado e deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada nos termos a serem previstos no Termo de Emissão;

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

(xxvi) Aval: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e os Encargos Moratórios, se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Companhia no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Securitizadora, decorrentes do Termo de Emissão, devidamente comprovados ("Obrigações Garantidas"), o Avalista outorgará aval em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 897 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se como avalista, solidariamente responsável com a Companhia, pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos do Termo de Emissão até a total liquidação;

(xxvii) Eventos de Vencimento Antecipado: a ocorrência dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a serem descritos no Termo de Emissão, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem definidos no Termo de Emissão;

(xxviii) Destinação dos Recursos: independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, a serem descritos no Termo de Emissão;

(xxix) Vinculação aos CRI. as Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI da 35ª (trigésima

JWFJ

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573

quinta) emissão da Securitizadora, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160; e

(xxx) Demais Características: as demais características e condições da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas a serem especificadas no Termo de Emissão.

5.2. Aprovar, conforme previsto no item "**(ii)**" da ordem do dia, a celebração, pela Companhia, de todos os instrumentos, contratos e documentos, bem como seus eventuais aditamentos, no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao Termo de Emissão; **(b)** ao Contrato de Distribuição; e **(c)** aos demais instrumentos necessários para contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

5.3. Aprovar, conforme previsto no item "**(iii)**" da ordem do dia, a discussão, negociação e definição, por seus diretores e/ou procuradores, de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a todos e quaisquer outros instrumentos, aditamentos, requerimentos, formulários, declarações, termos e/ou demais documentos pertinentes à realização da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

5.4. Aprovar, conforme previsto no item "**(iv)**" da ordem do dia, a realização, pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, de todo e qualquer ato necessário a consecução da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo a contratação de todos os prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, ao Coordenador Líder, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao custodiante, ao banco liquidante, ao escriturador, à agência de classificação de risco e aos assessores legais; e

5.5. Aprovar, conforme previsto no item "**(v)**" da ordem do dia, a ratificação de todos os atos praticados pelos representantes legais da Companhia até a presente data para fins de implementação da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à outorga de poderes para procuradores da Companhia e à contratação de prestadores de serviços da Oferta.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP, 23 DE OUTUBRO DE 2024.

MESA: Roberto Oliveira de Lima – Presidente; José Walter Ferreira Junior – Secretário.
CONSELHEIROS: (i) Roberto Oliveira De Lima; (ii) Waldemar Verdi Junior, (iii) Alcides Lopes Tápias Milton; (iv) Jorge de Miranda Hage (v) Giuliano Finimundi Verdi; (vi) Maílson Ferreira de Nóbrega; (vii) Anthonny Dias dos Santos e (viii) Antonio Fernando Guedes

Confere com a original lavrada em livro próprio.

José W. F. Junior

José Walter Ferreira Junior
SECRETÁRIO

Assinado eletronicamente pela ForSign
ID Documento cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551 ID Operação 275573


JUCESP
01
04 NOV 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION GARDANI
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO
392.389/24-1
JUCESP

Comprovante de assinatura

Data e hora baseada no fuso **(GMT -3:00)**
Comprovante criado em 23/10/2024 17:03:57

Informações do Documento

Nome da operação:	RCA 23/10
ID da operação:	275573
Quantidade de documentos na operação:	1 documento
Quantidade de assinantes na operação:	1 assinante
Nome original do documento:	CRI RNI - Ata de RCA da RNI.pdf
HASH arquivo Original (MD5):	B5375F52C37E8C1FD0466558C3CC908E
Data de upload:	23/10/2024 16:59:07
Comprovante de autenticidade:	https://validator.forsign.digital/
Nome do documento finalizado:	cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551_ForSign__275573.pdf
ID do documento na Forsign:	cbf736ae-9c26-4182-ba9b-772a03d22551.pdf
Assinador por todos em:	23/10/2024 17:03:56

Quem criou

Nome:	BEATRIZ SOFIATTI
E-mail:	beatriz.sofiatti@rni.com.br
IP:	187.93.81.58
Documento criado por API ou WEB:	WEB
Nome da empresa:	RNI SA

Resumo dos participantes

✓ **JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR**
Função:
Concluído em: 23/10/2024 17:03:56
IP: 189.39.43.113
Houve dupla autenticação: Não
Dispositivo utilizado: Windows NT 10.0; Win64; x64
Geolocalização: Autorizado

Rúbrica	Assinatura
JWFJ	José W. F. Junior
JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR	JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR

Comprovante de assinatura

Data e hora baseada no fuso **(GMT -3:00)**
Comprovante criado em 23/10/2024 17:03:57

Histórico de ação do participante

JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR	Data e Hora (GMT -3:00)	Histórico de eventos
➢ **Notificação enviada**	**23/10/2024 16:59:08**	Link de operação enviado para JOSE.WALTER@RNI.COM.BR
◎ **Operação visualizada**	**23/10/2024 17:02:33**	Acessou o link da operação IP: 189.39.43.113 GEO: -20.840075 -49.387067
✓ **Termos da assinatura eletrônica**	**23/10/2024 17:02:37**	Aceitou os termos da assinatura eletrônica IP: 10.224.0.31 GEO: -20.840075 -49.387067
◎ **Operação visualizada**	**23/10/2024 17:03:39**	Acessou o link da operação IP: 189.39.43.113 GEO: -20.840075 -49.387067
Assinatura efetuada	**23/10/2024 17:03:56**	Realizou a assinatura com validade jurídica IP: 189.39.43.113 GEO: -20.840075 -49.387067
✓ **Operação concluida**	**23/10/2024 17:03:56**	Operação concluída IP: 189.39.43.113 GEO: -20.840075 -49.387067

Certificado digital da operação

Integridade do documento certificada digitalmente pela ForSign ICP-Brasil: **https://validator.forsign.digital/**

ANEXO III

Cópia da ata de aprovação societária da Avalista

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.614.351/24-6

E. R. 001
SIMPI

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 56.540.776/0001-59
NIRE 35.300.114.949

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2024.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 23 de outubro de 2024, às 10:00 horas, na sede da Rodobens Participações S.A ("Companhia"), na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4.717, Vila Imperial, CEP 15.015-700.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Reuniu-se a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, dispensando-se, assim, a convocação formal, conforme Parágrafo Primeiro do Artigo 13° do Estatuto Social

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Waldemar Verdi Junior, que convidou o Sr. Marcio Anisio Haddad para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a outorga, pela Companhia, de garantia fidejussória, na forma de aval, a ser concedida no âmbito da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em série única, para colocação privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 67.010.660/0001-24 ("RNI"), no montante de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos a serem estabelecidos no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a RNI, na qualidade de emitente, a **Bari Securitizadora S.A.**, companhia securtizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria S1 sob o nº 27, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.608.405/0001-60, na qualidade de titular das notas comerciais ("Securitizadora") e a Companhia, na qualidade de avalista, no âmbito da operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na vinculação das Notas Comerciais como lastro de certificados de recebíveis imobiliários da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, a ser disciplinada no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A*". a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto distribuição pública pelo **Banco Modal S.A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21° andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.723.886/0002-43 ("Coordenador Líder") por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), em regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI ("Oferta"). O Aval será outorgado em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e os Encargos Moratórios, se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela RNI no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Securitizadora, decorrentes do Termo de Emissão, devidamente comprovados ("Obrigações Garantidas"). A Companhia outorgará o Aval, nos termos do artigo 897 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigando-se como avalista, solidariamente responsável com a RNI, pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos do Termo de Emissão até a total liquidação;

(ii) a celebração, pela Companhia, de todos os instrumentos, contratos e documentos, bem como seus eventuais aditamentos, no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao Termo de Emissão; **(b)** ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, a Avalista e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e **(c)** aos demais instrumentos necessários para contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

(iii) a discussão, negociação e definição, por seus diretores e/ou procuradores, de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a todos e quaisquer outros instrumentos,

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

aditamentos, requerimentos, formulários, declarações, termos e/ou demais documentos pertinentes à realização da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta e a outorga do Aval;

(iv) a realização, pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, de todo e qualquer ato necessário a consecução da Emissão, da Emissão dos CRI, da Oferta e do Aval; e

(v) a ratificação de todos os atos praticados pelos representantes legais da Companhia até a presente data para fins de implementação da Emissão, da Emissão dos CRI, da Oferta e do Aval, incluindo, mas não se limitando, à outorga de poderes para procuradores da Companhia.

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRIÇÕES: instalada a reunião, após exame e discussão da matéria da ORDEM DO DIA, os membros do Conselho de Administração presentes deliberaram o que segue:

5.1. Aprovar, conforme previsto no item "**(i)**" da ordem do dia, a outorga de Aval pela Companhia em garantia às Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão;

5.2. Aprovar, conforme previsto no item "**(ii)**" da ordem do dia, a celebração, pela Companhia, de todos os instrumentos, contratos e documentos, bem como seus eventuais aditamentos, no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao Termo de Emissão; **(b)** ao Contrato de Distribuição; e **(c)** aos demais instrumentos necessários para contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta;

5.3. Aprovar, conforme previsto no item "**(iii)**" da ordem do dia, a discussão, negociação e definição, por seus diretores e/ou procuradores, de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a todos e quaisquer outros instrumentos, aditamentos, requerimentos, formulários, declarações, termos e/ou demais documentos pertinentes à realização da Emissão, da Emissão dos CRI e/ou da Oferta e a outorga do Aval;

5.4. Aprovar, conforme previsto no item "**(iv)**" da ordem do dia, a realização, pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, de todo e qualquer ato necessário a consecução da Emissão, da Emissão dos CRI, da Oferta e do Aval; e

5.5. Aprovar, conforme previsto no item "**(v)**" da ordem do dia, a ratificação de todos os atos praticados pelos representantes legais da Companhia até a presente data para fins de implementação da Emissão, da Emissão dos CRI, da Oferta e do Aval, incluindo, mas não se limitando, à outorga de poderes para procuradores da Companhia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP, 23 DE OUTUBRO DE 2024.

MESA: Waldemar Verdi Junior – Presidente; Marcio Anisio Haddad – Secretário. CONSELHEIROS: (i) Waldemar Verdi Junior; (ii) Milton Jorge de Miranda Hage; (iii) Marcio

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Anisio Haddad; (iv) Beny Maria Verdi Haddad; (v) Rosy Lavinia Roquette Verdi, p.p. Vitor Cesar Bonvino; (vi) Ena Lucia Escobar Verdi Caldeira, p.p. Alessandra Escobar Verdi Kleinert; e (vii) Alessandra Escobar Verdi Kleinert.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

Marcio Anisio Haddad
Secretário



Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Anisio Haddad.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 9247-5A83-0711-657D.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Rodobens. Para verificar as assinaturas clique no link: https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/9247-5A83-0711-657D ou vá até o site https://rodobens.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 9247-5A83-0711-657D

Hash do Documento

1CE7812DBA5CEEE8EA47F2ADD2284A81062C19B3A0884F3E72233C9130AE827F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/10/2024 é(são) :

☑ Marcio Anisio Haddad - 038.536.778-35 em 23/10/2024 17:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Cópia do Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

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

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de abril de 2023, às 15:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba – Paraná.

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

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

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a aprovação das contas dos administradores, exame, discussão e votação das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

(ii) a destinação do resultado do exercício social de 2022, observado o disposto no Capítulo VI do Estatuto Social da Companhia;

(iii) a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022;

(iv) a reeleição do Conselho de Administração da Companhia;

(v) outros assuntos de interesse da Companhia, e;

(vi) a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1° da Lei n° 6.404/76.

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

I. a contas dos administradores e as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

II. sobre o resultado positivo, no montante de **R$ 1.756.154,22** (um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos), apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram destinados (i) 5% (cinco por cento), no montante de **R$ 87.807,71** (oitenta e sete mil, oitocentos e sete reais e setenta e um centavos), para a constituição de reserva legal e (ii) **R$ 321.847,99** (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos) para fins de pagamento de juros sobre capital próprio (JCP). Do saldo remanescente, foram destinados 10% (dez por cento) para pagamento de dividendos do exercício, no importe de **R$ 103.025,19** (cento e três mil, vinte e cinco reais e dezenove centavos) e, ainda, **R$ 1.243.473,33** (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e três centavos) para a reserva especial de lucros

III. a alteração do Estatuto social do *caput* do artigo 5° para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022, que passará a contar com a seguinte redação, bem como pela consolidação do Estatuto Social na forma do Anexo I desta ata;

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

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

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

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

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

V. a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1° da Lei n° 6.404/76.

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

Curitiba, 28 de abril de 2023.

Evaldo Leandro Perussolo
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

ANEXO I
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA BARI SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I
SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

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

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

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

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

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

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

Artigo 9º. A Assembleia Geral de Acionistas, Ordinária ou Extraordinária, será convocada por qualquer Acionista, observados os percentuais necessários previstos no Artigo 123 da Lei 6.404/76, ou pelo Presidente do Conselho de Administração, sendo o presidente e secretário escolhidos pelos acionistas presentes na forma do Artigo 128 Lei 6.404/76, que poderão ou não ser acionistas da Companhia, podendo ser convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, instrumentalizadas em ata única.

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

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

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

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

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

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

(a) alteração do Estatuto Social;
(b) transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação;

(c) emissão ou o resgate de qualquer valor mobiliário de emissão da própria Companhia, bem como a alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e emissões relacionados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários e aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidos no curso regular das atividades da Companhia;

(d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;

(e) participação da Companhia no capital de outras sociedades;

(f) aprovação da recompra, amortização e/ou resgate de ações pela Companhia, e;

(g) a autorização aos administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) emissão de bônus de subscrição;

(b) prestação de fiança, aval ou outra garantia em favor de terceiros, em ou por sociedade em que a Companhia houver efetuado investimento, direta ou indiretamente;

(c) atribuir critérios gerais de remuneração e política de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) da administração e dos funcionários em geral, atribuir o montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração de cada um dos membros da Administração da Companhia, incluindo a forma e periodicidade de pagamento, e, atribuir aos membros da Administração a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, inclusive intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;

(d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;

(e) aprovação de quaisquer negócios ou contratos entre a Companhia e seus acionistas e/ou administradores (e os sócios, direta ou indiretamente, dos acionistas da Companhia);

(f) decisões relativas à estrutura de capital da Companhia e das sociedades em que a Companhia houver efetuado investimento ou das companhias controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia, ou coligadas à mesma ou às suas controladas;

(g) aprovação de volume global de emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, de Notas Promissórias Comerciais ("Commercial Papers"), ou de quaisquer outros títulos lastreados em créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei 11.076/04, ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão ou série, desde que dentro dos limites gerais pré-estabelecidos;

(h) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos, para todas as áreas principais de atuação da Companhia;

(i) aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;

(j) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;

(k) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;

(l) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria, e autorizar a distribuição de dividendos intermediários e, se distribuído estes com base em resultados apurados em balanço intermediário, fixar a participação nos lucros que farão jus os administradores;

(m) escolher e destituir os auditores independentes;

(n) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, por exigência legal ou estatutária;

(o) fixar o voto a ser dado pelo representante da Companhia nas Assembleias Gerais e reuniões das sociedades em que participe como acionista e aprovar previamente as alterações do contrato ou estatuto social das sociedades em que a Companhia participe como quotista ou acionista, inclusive aprovando a escolha dos administradores de sociedades controladas ou coligadas a serem eleitos com o voto da Companhia; e

(p) submeter à deliberação da Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social.

Artigo 16. A Diretoria será composta de, no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo dentre eles nomeado um como Diretor-Presidente, um como Diretor de Operação de Securitização, e um como Diretor de *Compliance*, cumulativamente ou não, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos.

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

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

(a) a assinatura conjunta de dois membros da Diretoria; ou

(b) a assinatura conjunta de um membro da Diretoria e de um procurador da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou

(c) a assinatura conjunta de dois procuradores da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou

(d) excepcionalmente, com a assinatura de apenas um Diretor ou um procurador, para atos específicos autorizados em instrumento de procuração.

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

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

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

Artigo 17. Compete especificamente ao Diretor-Presidente:

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

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

(d) acompanhar o desempenho dos investimentos da Companhia e;

(e) acompanhar e superintender as atividades contábeis da Companhia e dos patrimônios separados, e;

(f) exercer as demais atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. Compete ao Diretor de Operação de Securitização:

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

Parágrafo Segundo. Compete ao Diretor de *Compliance*:

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

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

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

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro. Sobre o lucro remanescente apurado na forma do *caput* deste artigo, será calculada a participação estatutária dos administradores, até o limite máximo legal,

sendo referida participação, se houver, paga aos administradores em uma única parcela em até 30 dias contados da assembleia que aprovar as demonstrações financeiras do exercício que gerou o referido lucro objeto da participação.

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

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado; e

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

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

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

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

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023.

MESA:

Evaldo Leandro Perussolo
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

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

LISTA DE PRESENÇA DOS ACIONISTAS

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

Evaldo Leandro Perussolo

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

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

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

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE
Enio Fornea
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Enio Fornea Junior

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE
Ivo Luiz Roveda
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Ivo Luiz Roveda

TERMO DE AUTENTICIDADE

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

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	N° do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT

JUCEPAR
JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ

CERTIFICO O REGISTRO EM 18/05/2023 15:27 SOB N° 20233397973.
PROTOCOLO: 233397973 DE 18/05/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12307528680. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 28/04/2023.
BARI SECURITIZADORA S.A.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Cópia do Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.393.197/20-7

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº. 67.010.660/0001-24
NIRE 35.300.335.210

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada às 10:30 horas do dia 23 de abril de 2020, na sede da Companhia, localizada na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, CEP 15085-485.

2. **CONVOCAÇÃO:** O edital de convocação desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi publicado, na forma do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), **(a)** no "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO", nas edições dos dias 21, 24 e 25 de março de 2020, nas páginas 130(55)-44, 130(57)-85 e 130(56)-99, respectivamente; e **(b)** no "O ESTADO DE SÃO PAULO" (ESTADÃO), nas edições dos dias 21, 24 e 25 de março de 2020, nas páginas B6, A21 e B7, respectivamente. Foi publicado errata ao edital de convocação, **(a)** no "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO", nas edições dos dias 04, 07 e 08 de abril de 2020, nas páginas 130(65)-65, 130(66)-37 e 130(67)-17, respectivamente; e **(b)** no "O ESTADO DE SÃO PAULO" (ESTADÃO), nas edições dos dias 04, 07 e 08 de abril de 2020, nas páginas B5, B5 e B5, respectivamente

3. **INSTALAÇÃO E PRESENÇA:** Presentes os acionistas representando o quórum legal para instalação e deliberação tanto da Assembleia Geral Ordinária, quanto da Assembleia Geral Extraordinária, conforme **(i)** assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia e **(ii)** boletins de voto à distância, recebidos por meio da Central Depositária da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), por meio do Banco Bradesco S.A., agente escriturador da Companhia ou diretamente na Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 481/09, conforme alterada. Presentes, ainda, **(a)** o Diretor Co-Presidente Administrativo, de Incorporação e de Relações com Investidores da Companhia: Sr. CARLOS BIANCONI; **(b)** o Sr. MARCO ANTÔNIO BACCHI DA SILVA, membro do Conselho Fiscal; e **(c)** o Sr. MAURÍCIO CARDOSO DE MORAES, inscrito no CRC sob o nº 1PR035795/O-1 e a SRA ALESSANDRA BALEIA LAURENTI, inscrita no CRC sob o nº 1SP289546/O-6, representantes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

4. **MESA:** A reunião foi presidida pelo Sr. Vitor Cesar Bonvino que convidou o Sr. Gabriel Augusto Camargo Ferrari para secretariá-lo.

5. **ORDEM DO DIA:**

5.1 EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: **(i)** examinar, discutir e votar as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; **(ii)** deliberar sobre a proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício social de 2020; **(iii)** deliberar sobre a destinação do lucro líquido da Companhia relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019; **(iv)** fixar a remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2020; **(v)** deliberar sobre a manutenção do Conselho Fiscal da Companhia e eleição dos seus respectivos membros; e **(vi)** fixar o número de membros do Conselho de Administração para o próximo mandato e eleger os membros do Conselho de Administração;

5.2 EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: **(vii)** deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia com o objetivo de:

a) modificar, com a alteração do artigo 16° do Estatuto Social, nos termos do anexo V da Proposta de Administração, a quantidade de reuniões anuais ordinárias realizadas pelo Conselho de Administração de 04 (quatro) para 05 (cinco) reuniões;

b) modificar, com a alteração dos artigos 23, 27, caput e parágrafo 1°; 28, 29, parágrafos 1° ao 5°, e artigo 31, alínea "a" e parágrafo único do Estatuto Social, nos termos do anexo V da Proposta de Administração, a estrutura da Diretoria, conforme segue: **(i)** exclusão dos cargos de Diretor Co-Presidente Administrativo e Diretor Co-Presidente de Incorporação; **(ii)** inclusão do cargo de Diretor Presidente; **iii)** manutenção dos demais cargos da Diretoria; **(iv)** alteração da forma de representação da Companhia para refletir tais ajustes e, consequentemente, consolidar o Estatuto Social, em decorrência das alterações acima propostas, nos termos da minuta de novo Estatuto Social, consoante o disposto no Anexo VI da Proposta de Administração.

6 **DOCUMENTOS:** O Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, foram **(a)** publicados nos jornais "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO", no caderno Empresarial, nas páginas 130(48)-36 a 130(48)-40, no dia 12 de março de 2020, e no "O ESTADO DE SÃO PAULO" (ESTADÃO), nas páginas B9 a B11, no dia 12 de março de 2020; **(b)** enviados à Comissão de Valores Mobiliários e à B3 e **(c)** colocados à disposição dos Srs. acionistas na sede social da Companhia e no seu website – www.ri.rni.com.br em 12 de março de 2020. Foram, ainda, colocados à disposição dos acionistas da sede social da Companhia e enviados à Comissão de Valores Mobiliários e à

B3, nos termos da legislação aplicável, a Proposta da Administração e os demais documentos pertinentes à ordem do dia desta Assembleia. Os documentos referidos neste item tiveram sua leitura dispensada por serem de conhecimento de todos.

7 **DELIBERAÇÕES:** Instalada as Assembleias, após a discussão das matérias da ordem do dia, o Presidente da Mesa fez a leitura do mapa de votação sintético, consolidando os votos proferidos por meio de boletins de voto à distância, o qual permaneceu à disposição dos acionistas presentes, nos termos do parágrafo 4º do artigo 21-W da Instrução CVM nº 481/09, registrando-se as abstenções e votos favoráveis e contrários em cada caso, os acionistas deliberaram, o que segue:

EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

7.1 Aprovar, por unanimidade dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 17.711.257 votos a favor e 13.460.663 abstenções, conforme Anexo I da presente ata, as contas dos administradores, o relatório da administração e as demonstrações financeiras, bem como o relatório dos auditores independentes referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

7.2 Aprovar, por unanimidade dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 31.171.920 votos a favor e nenhuma abstenção, conforme Anexo I da presente ata, o orçamento de capital da Companhia para o exercício social de 2020.

7.3. Aprovar, por maioria dos acionistas presentes, tendo sido computados 31.156.820 votos a favor e 15.100 votos contra, conforme Anexo I da presente ata, a proposta da administração para destinação do lucro líquido da Companhia referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, no valor total de R$ 1.608.921,95 (um milhão, seiscentos e oito mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos) da seguinte forma:

(i) constituição de Reserva Legal, equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A., no valor de R$ 80.446,10 (oitenta mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e dez centavos);

(ii) distribuição de dividendos no valor total de R$ 382.118,96 (trezentos e oitenta e dois mil, cento e dezoito reais e noventa e seis centavos), equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, correspondentes a R$ 0,00905429712001154 por ação ordinária, a serem pagos conforme previsto nos itens 7.3.1 a 7.3.3;

(iii) a parcela remanescente de lucros, correspondente à R$ 1.146.356,89 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e seis reais e oitenta e nove centavos), será destinada para a Reserva de Retenção de Lucros, conforme orçamento de capital aprovado nos termos do item 7.2, supra.

7.3.1. O pagamento aos acionistas dos dividendos ora declarados nos termos do item 7.3 será efetuado no dia 22 de junho de 2020 por intermédio da instituição financeira escrituradora das ações de emissão da Companhia.

7.3.2. Farão jus aos dividendos ora declarados aqueles que forem acionistas da Companhia na presente data.

7.3.3. O procedimento para pagamento dos dividendos ora declarados será esclarecido em Aviso aos Acionistas a ser divulgado pela Companhia.

7.4. Aprovar, por maioria dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 17.624.933 votos a favor, 86.324 votos contra e 13.460.663 abstenções, conforme Anexo I da presente ata, o montante global de até R$ 4.143.313,00 (quatro milhões, cento e quarenta e três mil, trezentos e treze reais) para a remuneração dos Administradores da Companhia.

7.5. Aprovar, por unanimidade dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 31.171.920 votos a favor e nenhuma abstenção, conforme Anexo I da presente ata, a manutenção do Conselho Fiscal da Companhia para o exercício social de 2020, com 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes. O Conselho Fiscal ora eleito/reeleito deverá permanecer em exercício até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2020. Sendo assim, como membros do Conselho Fiscal ora reeleitos, conforme aplicável:

(a) em votação em separado, como representantes dos acionistas minoritários presentes, foram reeleitos os Srs.:

(i) **GUSTAVO ADOLFO TRAUB**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5R/2534176 SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.752.379-30, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Julia Wanderley, 325, apt 61, CEP 80430-030, como membro efetivo do Conselho Fiscal; e **GUILHERME HENRIQUE TRAUB**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.388.712-7 – SSP/PR., inscrito no CPF/MF sob o nº 033.643.019-13, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Barros, 122, apto. 83, CEP: 01232-000, como seu suplente no Conselho Fiscal.

(b) como representantes dos acionistas majoritários, foram reeleitos, os Srs.:

(i) **ROBERTO LOPES DE SOUZA JÚNIOR,** brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.581.763-9 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 121.770.488-42 e no CRC sob o nº 1SP215.652/O-5, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, 3.001, quadra "F", lote "09", Damha 4, CEP 15061-800, como membro efetivo do Conselho Fiscal; e **RONALDO ANGELO PESSETTI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.400.512-2 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 102.895.638-01, residente e domiciliado na Cidade Potirendaba, Estado de São Paulo, na Rua Tiradentes, 1541 - Morada do Sol - CEP 15105-000, como seu suplente no Conselho Fiscal; e

(ii) **MARCO ANTÔNIO BACCHI DA SILVA**, brasileiro, casado, contabilista, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.397.895 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.360.648-03, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua Helena Meucci Costa, 201, Parque das Flores, CEP 15051-012, como membro efetivo do Conselho Fiscal; e **MARCEL PINHEIRO ORLANDINI**, brasileiro, casado, contabilista, portador da Cédula de Identidade RG nº 40.596.401 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 351.438.268-96, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua das Violetas, 258, Jardim São José, CEP 15110-000, como seu suplente no Conselho Fiscal;

7.5.1. A posse dos membros do Conselho Fiscal ora eleitos fica condicionada **(i)** à apresentação de declaração de desimpedimento, nos termos da legislação aplicável; e **(ii)** à assinatura do termo de posse, lavrado em livro próprio da Companhia, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Estatuto Social e nas demais legislações aplicáveis;

7.5.2. Nos termos do artigo 162 da Lei das S.A., a remuneração dos membros efetivos do Conselho Fiscal será equivalente a 10% (dez por cento) da remuneração que, em média, for atribuída aos diretores, excluídos os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros atribuídos a eles.

7.6. Aprovar, por unanimidade dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 17.711.257 votos a favor e 13.460.663 abstenções, conforme Anexo I da presente ata, a manutenção do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato, e a fixação do número de 7 (sete) cargos, sem qualquer alteração de membros.

7.7. Tendo em vista a deliberação do item 7.6 acima, aprovar a reeleição, por maioria dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 17.696.157 votos a favor, 15.100 votos contra e 13.460.663 abstenções, conforme Anexo I da presente ata, para o Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, dos Srs.:

(i) **WALDEMAR VERDI JÚNIOR**, brasileiro, casado, empresário e advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.226.381 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.374.498-72, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, para o cargo de Presidente do Conselho de Administração;

(ii) **MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.883.332-6- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.241.918-72, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, para o cargo de Vice-presidente do Conselho de Administração;

(iii) **GIULIANO FINIMUNDI VERDI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.343.521-6, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 148.046.788-08, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, para o cargo de membro do Conselho de Administração;

(iv) **MAÍLSON FERREIRA DA NÓBREGA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº214.106 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº043.025.837-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Canário, nº 80, Apartamento 91-A, Moema, CEP 04521-000, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado da B3;

(v) **ALCIDES LOPES TÁPIAS**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº3.262.877 – SSP/SP inscrito no CPF/MF sob o nº024.054.828-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 2439, 14º Andar, Bela Vista, CEP 01311-936, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado da B3;

(vi) **ROBERTO OLIVEIRA DE LIMA,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 4455053 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 860.196.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, residente e domiciliado na Rua Armando Petrella, nº 431, Torre 7, apartamento 10, CEP 05679-010, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado da B3; e

(vii) **ANTHONNY DIAS DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, gestor, portador da Cédula de Identidade RG nº 127521292 DPTC/Instituto de Identificação Félix Pacheco-RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 026.159.659-48, residente e domiciliado na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Rua da Ajuda, nº 35, sala 903, Centro, CEP 20040-000, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado da B3.

7.7.1. A posse dos membros do Conselho de Administração ora eleitos fica condicionada **(i)** à apresentação de declaração de desimpedimento, nos termos da legislação aplicável; e **(ii)** à assinatura do termo de posse, lavrado em livro próprio da Companhia, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Estatuto Social e nas demais legislações aplicáveis;

EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

7.8. Aprovar, por unanimidade dos acionistas presentes votantes, tendo sido computados 31.325.020 votos a favor e nenhuma abstenção, as seguintes alterações do Estatuto Social da Companhia:

a) a modificação, com a alteração do artigo 16° do Estatuto Social, da quantidade de reuniões anuais ordinárias realizadas pelo Conselho de Administração de 04 (quatro) para 05 (cinco) reuniões, conforme Anexo I da presente Ata;

b) a modificação, com a alteração dos artigos 23, 27, caput e parágrafo 1°; 28, 29, parágrafos 1° ao 5°, e artigo 31, alínea "a" e parágrafo único do Estatuto Social, conforme Anexo I da presente Ata, da estrutura da Diretoria, conforme segue: **(i)** exclusão dos cargos de Diretor Co-Presidente Administrativo e Diretor Co-Presidente de Incorporação; **(ii)** inclusão do cargo de Diretor Presidente; **iii)** manutenção dos demais cargos da Diretoria; **(iv)** alteração da forma de representação da Companhia para refletir tais ajustes e, consequentemente, a consolidação o Estatuto Social, em decorrência da alteração acima proposta, o qual passará a vigorar na forma constante do Anexo II da presente Ata.

JUCESP
03 07 20

8. DECLARAÇÕES DE VOTOS: Foram recebidas e rubricadas pelo Presidente da Mesa as manifestações de voto dos acionistas, inclusive as abstenções e votos contra, as quais ficam arquivadas na sede da Companhia.

9. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente Ata em forma de sumário, ficando autorizada a sua publicação sem os nomes dos acionistas presentes de acordo com o previsto Artigo 130, parágrafos 1° e 2° da Lei das S.A., a qual lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes, contabilizando-se, ainda, como presentes e assinantes, na forma do art. 21-V, parágrafo único, da Instrução CVM n° 481/09, os acionistas que votaram por meio de boletim de voto à distância.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São José do Rio Preto, 23 de abril de 2020

MESA:

VITOR CESAR BONVINO
PRESIDENTE

GABRIEL AUGUSTO CAMARGO FERRARI
SECRETÁRIO

JUCESP
09 JUL 2020
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
231.871/20-0
JUCESP

Acionistas:

Acionista	Procuradores / Representantes
Alessandra Escobar Verdi Kleinert	Vitor Cesar Bonvino
Beny Maria Verdi Haddad	Vitor Cesar Bonvino
Ena Lucia Escobar Verdi Caldeira	Vitor Cesar Bonvino
Maria Ignez Escobar Verdi	Vitor Cesar Bonvino
Giuliano Finimundi Verdi	Vitor Cesar Bonvino
Waldemar Verdi Junior	Vitor Cesar Bonvino
GV Holding S.A.	Vitor Cesar Bonvino
DM Motors do Brasil Ltda.	Vitor Cesar Bonvino
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	Vitor Cesar Bonvino
Portugal Fundo de Investimento em Ações	Vitor Cesar Bonvino
Milton Jorge de Miranda Hage	Vitor Cesar Bonvino
Vitor Cesar Bonvino	Vitor Cesar Bonvino
SPDR SP EMERGING MARKETS ETF	Boletim a Distância
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO	Boletim a Distância
SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F	Boletim a Distância
LSV EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND, LP	Boletim a Distância - AGE
ENSIGN PEAK ADVISORS,INC	Boletim a Distância - AGE

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Companhia Aberta

CNPJ nº. 67.010.660/0001-24
NIRE 35.300.335.210

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2020

Mapa Sintético Final de Votação

Mapa Consolidado de Votos				
AGO				
Deliberação	**Aprovaram**	**Rejeitaram**	**Abster-se**	**Aprovação Votantes**
7.1	17.711.257	0	13.460.663	17.711.257
	56,818%	0%	43,182%	100%
7.2	31.171.920	0	0	31.171.920
	100%	0%	0%	100%
7.3	31.156.820	15.100	0	31.156.820
	99,952%	0,048%	0%	99,952%
7.4	17.624.933	86.324	13.460.663	17.624.933
	56,541%	0,277%	43,182%	99,513%
7.5	31.171.920	0	0	31.171.920
	100%	0%	0%	100%
7.6	17.711.257	0	13.460.663	17.711.257
	56,818%	0%	43,182%	100%

7.7	17.696.157	15.100	13.460.663	17.696.157
	56,770%	0,048%	43,182%	99,915%
AGE				
7.8	31.325.020	0	0	31.325.020
	100%	0%	0%	100%

Item 7.5 da ata da AGOE:

Membros do Conselho Fiscal Eleitos	Votos Favoráveis
Votação em Separado: Gustavo Adolfo Traub (efetivo) Guilherme Henrique Traub (suplente)	86.324
Roberto Lopes de Souza Júnior (efetivo) Ronaldo Angelo Pessetti (suplente)	31.085.596
Marco Antônio Bacchi da Silva (efetivo) Marcel Pinheiro Orlandini (suplente)	

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2020

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ nº 67.010.660/0001-24 NIRE 35.300.335.210

ESTATUTO SOCIAL DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(COM ALTERAÇÕES APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2020)

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1° A RNI Negócios Imobiliários S.A. é uma sociedade por ações (a "Companhia"), regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (a "Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo 1° Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (respectivamente "Novo Mercado" e "B3"), sujeitam-se a Companhia, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

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

Artigo 2° A Companhia tem sede e domicílio legal na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia pode abrir, mudar, fechar ou alterar os endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 3° A Companhia tem por objeto social:

(i) a compra e venda de imóveis;
(ii) o desmembramento ou loteamento de terrenos;
(iii) a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda;
(iv) a prestação de serviços a terceiros; e
(v) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros.

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

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5° O capital social da Companhia é de R$512.438.000,00 (quinhentos e doze milhões, quatrocentos e trinta e oito mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 43.769.808 (quarenta e três milhões, setecentas e sessenta e nove mil, oitocentas e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1° O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2° Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3° Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 4° A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 5° As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Artigo 6° A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 2.575.200 (dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e duzentas) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalizando um capital social representado por até 46.845.008 (quarenta e seis milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil e oito) ações ordinárias nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 1° A Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado.

Parágrafo 2° A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante **(i)** venda em bolsa ou por meio de subscrição pública, ou **(ii)** permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Parágrafo 3° - Exceto nos casos previstos no parágrafo segundo, na proporção do número de ações que possuírem, os acionistas terão preferência para a subscrição de aumento de capital, sendo de 30 (trinta) dias corridos o prazo para o exercício deste direito, contados da data da publicação da ata da Reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre o aumento do capital social da Companhia.

Parágrafo 4° - O Conselho de Administração deverá dispor sobre as sobras de ações não subscritas em aumento de capital, durante o prazo do exercício de preferência, determinando, antes da venda das mesmas em bolsa de valores em benefício da Companhia, o rateio, na proporção dos valores subscritos, entre os acionistas que tiverem manifestado, no boletim ou lista de subscrição, interesse em subscrever as eventuais sobras.

Artigo 7° A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 8º A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto.

Parágrafo 1º - As Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, exceto se maior prazo for exigido pela legislação aplicável, e instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração da Companhia ou, em caso de ausência, por qualquer acionista ou administrador da Companhia escolhido pela maioria dos acionistas presentes, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral indicar o Secretário, que pode ser acionista ou não da Companhia.

Parágrafo 2º - Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, um quarto do capital social com direito de voto, e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral só pode deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação exceto conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 9º Para tomar parte na Assembleia Geral, o acionista deverá apresentar na Companhia: **(i)** comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista; **(iii)** relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente e/ou, **(iv)** boletim de voto a distância. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da

Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Artigo 10º As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e observado o disposto neste Estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Artigo 11º - Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

(i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
(ii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
(iii) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
(iv) reformar o Estatuto Social;
(v) deliberar sobre a dissolução, a liquidação, a fusão, a cisão, a incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como sobre a incorporação de ações envolvendo a Companhia;
(vi) decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
(vii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;
(viii) deliberar sobre o aumento do capital social, exceto no caso de aumentos de capital realizados dentro do limite do capital autorizado;
(ix) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deve funcionar no período de liquidação;
(x) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;
(xi) deliberar sobre a saída do Novo Mercado da B3;
(xii) escolher a empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme o previsto no Estatuto Social, dentre as indicadas pelo Conselho de Administração; e
(xiii) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O Presidente da Assembleia Geral deve observar e fazer cumprir as disposições dos acordos de acionistas arquivados na sede social, vedando a contagem dos votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12° A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo Único A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição a cláusula compromissória referida no artigo 45° do presente Estatuto Social e nas demais legislações aplicáveis.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13° O Conselho de Administração será composto por no mínimo 03 (três) e no máximo 09 (nove) membros, dos quais um será o seu Presidente e outro o seu Vice-Presidente, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo 1° A Assembleia Geral determinará, pelo voto da maioria absoluta, não se computando os votos em branco, previamente à sua eleição, o número de cargos do Conselho de Administração da Companhia a serem preenchidos, observado o mínimo de 03 (três) membros, bem como o prazo de mandato ora disposto no parágrafo 5° desta cláusula.

Parágrafo 2° O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento) de Conselheiros Independentes, o que for maior, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada em Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 3° Quando a aplicação do percentual definido no Parágrafo 2° acima resultar em número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro, imediatamente superior.

Parágrafo 4° Não poderá ser eleito para o Conselho de Administração, salvo dispensa da Assembleia, aquele que:

(i) for empregado ou ocupar cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia; ou

(ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 5° O mandato dos membros do Conselho de Administração será unificado de 02 (dois) anos, salvo destituição, podendo os mesmos serem reeleitos. Os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 6° Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo e das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

(i) coordenar as atividades do Conselho de Administração da Companhia; e

(ii) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembleia Geral e presidi-la.

Parágrafo 7° Compete ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias do seu cargo:

(i) substituir o Presidente, nos casos de impedimento, vaga ou ausência, conforme disposto neste Estatuto Social; e

(ii) acompanhar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do Conselho.

Parágrafo 8° Os cargos de presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 14° Os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo nos livros das Atas do Conselho de Administração, permanecendo sujeitos

aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 15° A remuneração global ou individual do Conselho de Administração será anualmente fixada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único No caso da Assembleia fixar a remuneração global caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 16° O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 05 (cinco) vezes por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário.

Artigo 17° As reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias corridos, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados. Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho.

Parágrafo Único Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros por si ou representados na forma do Parágrafo 2° do Artigo 18° deste Estatuto.

Artigo 18° As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo 1° As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração presentes à respectiva reunião, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2° No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos

assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Presidente do Conselho de Administração. O membro do Conselho de Administração poderá, ainda, ser representado por outro membro do mesmo órgão mediante a outorga de poderes específicos para tanto.

Parágrafo 3° Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto poderá ser nomeado, para completar o respectivo mandato, pelos conselheiros remanescentes em reunião do Conselho de Administração especialmente convocada para tanto, sendo que tal substituto permanecerá no cargo até a primeira Assembleia Geral que deliberará sobre a eleição/reeleição do Conselho de Administração. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a eleição dos substitutos para a conclusão do mandato em curso, nos termos do Artigo 150 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4° Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 19° As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros em exercício, computados os votos proferidos na forma do Artigo 18°, Parágrafo 2° deste Estatuto, sendo que, no caso de empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

Artigo 20° As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1° Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do Artigo 18°, Parágrafo 2° deste Estatuto, deverão igualmente constar

no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2° Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3° O Conselho de Administração poderá convidar, em suas reuniões, outros participantes, com a finalidade de prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 21° Compete ao Conselho de Administração:

a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
b) aprovar os planos de negócios e orçamentos anuais, e os planos plurianuais, operacionais e de investimento da Companhia, em especial o Plano Anual de Investimentos da Companhia, nos termos do Artigo 30°, parágrafos 1° e 2°, deste Estatuto Social (o "Plano Anual de Investimentos");
c) eleger e destituir a Diretoria da Companhia, fixando as atribuições dos seus membros, observadas as disposições aplicáveis deste Estatuto Social;
d) convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
e) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, conforme o disposto nos Artigos 15° e 25° deste Estatuto Social;
f) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) dos administradores e dos funcionários de escalão superior (assim entendidos os gerentes ou ocupantes de cargos de gestão equivalentes) da Companhia ou de suas subsidiárias;
g) atribuir aos administradores da Companhia sua parcela de participação nos lucros apurados, conforme determinado pela Assembleia Geral, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 34°;
h) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração

pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;

i) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;

j) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária;

k) propor à deliberação da Assembleia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;

l) escolher e destituir auditores independentes;

m) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

n) deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, nos termos do Artigo 36º deste Estatuto Social;

o) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

p) submeter à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

q) aprovar a criação e extinção de subsidiária e controladas no País ou no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;

r) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória em favor de terceiros que não a própria Companhia ou subsidiária desta, bem como a concessão de garantia em favor de subsidiária da Companhia cujo valor exceda a participação da Companhia, conforme o caso, na referida subsidiária;

s) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre contratos de empréstimos, financiamentos e demais negócios jurídicos a serem celebrados pela Companhia, exceto **(i)** empréstimos ou financiamentos contraídos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e/ou Sistema Financeiro Imobiliário - SFI ou **(ii)** negócios cujo valor, considerado individualmente ou juntamente com outros negócios realizados no mesmo exercício

social, não resultem em um endividamento total da Companhia em valor superior a 120% (cento e vinte por cento) do montante máximo de endividamento da Companhia autorizado no Plano Anual de Negócios para o período;

t) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

u) deliberar sobre a emissão de notas promissórias *(commercial papers)* e de outros títulos de dívida para distribuição pública ou privada no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

v) deliberar sobre a realização de operações e negócios de qualquer natureza com o acionista controlador, suas sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, nos termos da regulamentação aplicável, que não estejam previstas no Plano Anual de Investimentos aprovado, bem como qualquer operação ou negócio de qualquer natureza envolvendo qualquer administrador da Companhia;

w) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;

x) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, nos termos do artigo 21 do Regulamento do Novo Mercado;

Artigo 22º O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de Comitês técnicos e consultivos, com objetivos e funções definidos, sendo integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não.

Parágrafo Único Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos Comitês, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

DIRETORIA

Artigo 23º A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 06 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo obrigatórias as seguintes designações: **(i)** Diretor Presidente; **(ii)**; Diretor Financeiro e de

Relações com Investidores; e **(iii)** Diretor Técnico, sendo os demais chamados de Diretores sem designação específica. Fica autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor.

Artigo 24º O mandato dos membros da Diretoria será de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 25º A remuneração global ou individual da Diretoria será anualmente fixada pela Assembleia Geral.

Parágrafo único: No caso da Assembleia fixar a remuneração global caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 26º Os membros da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo no livro de Atas da Diretoria, permanecendo sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 27º A Diretoria reunir-se-á ordinariamente pelo menos 01 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por 2/3 (dois terços) dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3° Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 4° As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5° Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria da Companhia. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 1° deste Artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 28° As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 27°, Parágrafo 1° deste Estatuto, devendo a decisão do Diretor Presidente, quando tomada no mesmo sentido, ser considerada como voto de qualidade para desempate.

Artigo 29° Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo presente Estatuto atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do presente estatuto quanto à forma de representação e à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo resolver sobre a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1° Compete ao Diretor Presidente, além de coordenar a ação dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral administrativo da Companhia: **(i)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria; **(ii)** acompanhar os resultados da Companhia; **(iii)** preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; **(iv)** exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; **(v)** manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; **(vi)** propor a estratégia de expansão da Companhia; **(vii)** propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos; **(viii)** supervisionar as atividades de comercialização da Companhia; **(ix)** definir o preço de venda dos produtos da Companhia; **(x)** definir política de relacionamento e representar a Companhia perante clientes; **(xi)** gerir as atividades relacionadas a estoques de unidades e **(xii)** exercer outras atividades que lhe forem atribuídas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2° Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: **(i)** planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, **(ii)** gerir as finanças consolidadas da Companhia; **(iii)** propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia, bem como o orçamento da Companhia; **(iv)** coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia; **(v)** representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais; **(vi)** participar do planejamento e acompanhar a execução dos planos de natureza financeira; e **(vii)** exercer outras atividades que lhe forem atribuídas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3° Compete ao Diretor Técnico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: **(i)** responsabilizar-se pelas obras de engenharia; **(ii)** coordenar e supervisionar o suprimento de obras; **(iii)** planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; **(iv)** realizar manutenção de garantia legal a todas as unidades de empreendimentos entregues; **(v)** definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; **(vi)** coordenar o desenvolvimento dos projetos executivos; **(vii)** realizar o acompanhamento e controle de obras realizadas com parceiros; **(viii)** avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; e **(ix)** assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas, reportando-se ao Diretor Presidente.

Parágrafo 4º Os Diretores sem designação específica exercerão as funções a serem estipuladas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição.

Parágrafo 5º - Compete aos Diretores assistir e auxiliar o Diretor Presidente na administração dos negócios da Companhia e exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido atribuídas pelo Conselho de Administração.

Artigo 30º Compete à Diretoria, como colegiado:

a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
b) deliberar sobre a abertura, mudança, encerramento ou alteração de endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia, em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais;
c) submeter à apreciação do Conselho de Administração deliberação sobre a criação e extinção de subsidiárias e controladas no País ou no exterior, bem como sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, em qualquer caso apenas em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;
d) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
e) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, em especial o Plano Anual de Investimentos da Companhia, conforme definido no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
f) praticar todos os atos necessários à execução do Plano Anual de Investimentos da Companhia, conforme aprovado pelo Conselho de Administração, nos termos do presente Estatuto;
g) definir as diretrizes básicas de provimento e administração de pessoal da Companhia;
h) elaborar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;
i) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;
j) aprovar o plano de cargos e salários da Companhia e seu regulamento;

k) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

l) propor ao Conselho de Administração a criação, fixação de vencimentos e a extinção de novo cargo ou função na Diretoria da Companhia; e

m) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

Parágrafo 1° A elaboração do Plano Anual de Investimentos pela Diretoria será feita anualmente durante o último trimestre do exercício social, para submissão ao Conselho de Administração até no máximo o dia 15 de dezembro de cada ano, e deverá conter, pelo menos, as seguintes informações: **(i)** a orientação geral dos negócios da Companhia, contendo diretrizes, política e objetivos básicos para todas as áreas da Companhia para um período mínimo de 1 (hum) ano e máximo de até 5 (cinco) anos; e **(ii)** a aprovação dos planos de trabalho e orçamentos dos planos de investimento e administração da Companhia e os novos programas de expansão e limites de endividamento da Companhia.

Parágrafo 2° Caso o Plano Anual de Investimentos não seja aprovado pelo Conselho de Administração nos termos do Artigo 21(b) acima, a Diretoria deverá elaborar um novo Plano Anual de Investimentos conforme a orientação do Conselho de Administração, e, enquanto tal novo Plano Anual de Investimentos não for aprovado pelo Conselho de Administração, continuarão sendo aplicáveis os montantes e limites estabelecidos no Plano Anual de Investimentos então em vigor.

Artigo 31° A Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

a) pelo Diretor Presidente em conjunto com um Diretor ou pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes especiais, devidamente constituído;

b) por 02 (dois) procuradores, indistintamente, com poderes especiais, em conjunto, por qualquer um dos Diretores isoladamente, ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes especiais, devidamente constituído, para a prática dos seguintes atos:

(i) representação da Companhia perante quaisquer órgãos públicos federais, estaduais e municipais, entidades de classes, bem como nas Assembleias Gerais de Acionistas das sociedades nas quais a Companhia participe;

(ii) de representação da Companhia perante sindicatos ou Justiça do Trabalho, para matérias de admissão, suspensão ou demissão de empregados, e para acordos trabalhistas; e

(iii) de representação da Companhia em juízo, ativa e passivamente.

Parágrafo Único As procurações serão outorgadas em nome da Companhia pela assinatura do Diretor Presidente em conjunto com um Diretor, na forma da alínea (a) deste Artigo 31, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, terão período de validade limitado a, no máximo, 01 (um) ano.

CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL

Artigo 32° A Companhia terá um Conselho Fiscal que funcionará em caráter não permanente, e terá de 03 (três) a 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária. O Conselho Fiscal terá as atribuições e os poderes conferidos por lei. O período de funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua instalação.

Parágrafo 1° A posse dos membros do Conselho Fiscal fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45° do presente Estatuto Social e nas demais legislações aplicáveis.

Parágrafo 2° A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, respeitados os limites legais.

Parágrafo 3° No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho Fiscal, este será substituído pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4° Ocorrendo vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, o Conselho Fiscal deverá convocar Assembleia Geral Extraordinária, com base na prerrogativa do Artigo 163, V da Lei das Sociedades por Ações, com o objetivo de eleger um substituto e respectivo suplente para exercer o cargo até o término do mandato do Conselho Fiscal.

Parágrafo 5° As reuniões do Conselho Fiscal poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho Fiscal que participarem remotamente da reunião deverão expressar e formalizar seus votos, ou pareceres por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 6° Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros Fiscais fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal da Companhia. Os votos ou pareceres manifestados pelos Conselheiros que participarem remotamente da reunião ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5° in fine deste Artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto ou parecer do Conselheiro Fiscal, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

CAPÍTULO VI DO EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E DIVIDENDOS

Artigo 33° O exercício social terá início em 1° de janeiro e encerrar-se-á em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Artigo 34° Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;
b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
c) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da Lei das Sociedades por Ações;
d) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202 II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;
e) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e

f) a parcela remanescente do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser total ou parcialmente destinada à constituição da "Reserva para Efetivação de Novos Investimentos", observado o disposto no Artigo 194 Lei das Sociedades por Ações, que tem por finalidade preservar a integridade do patrimônio social, reforçando o capital social e de giro da Companhia, com vistas a permitir à Companhia a realização de novos investimentos. O limite máximo desta reserva será de até 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas as reservas de lucros a realizar e as reservas para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do valor do capital social. Uma vez atingido esse limite máximo, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou na distribuição de dividendos.

Parágrafo 1° A Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores da Companhia uma participação nos lucros, nos termos do § 1°, do Artigo 152, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2° A destinação dos lucros para constituição da "Reserva para Efetivação de Novos Investimentos" de que trata o item "f" do Artigo 34° acima e a retenção de lucros nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações não poderão ser aprovadas, em cada exercício social, em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório.

Artigo 35° A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 36° A Companhia poderá levantar balanços semestrais e/ou trimestrais, podendo com base neles declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 37° Revertem em favor da Companhia os dividendos e juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Artigo 38° A Companhia poderá conceder doações e subvenções a entidades beneficentes, desde que previamente autorizada pela Assembleia Geral, justificadamente.

CAPÍTULO VII DA RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES

Artigo 39° Os administradores respondem perante a Companhia e terceiros pelos atos que praticarem no exercício de suas funções, nos termos da lei, do Regulamento do Novo Mercado e do presente Estatuto.

Artigo 40° A Companhia, nos casos em que não tomar o polo ativo das ações, assegurará aos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, por meio de terceiros contratados, a defesa em processos judiciais e administrativos propostos por terceiros contra seus administradores, durante ou após os respectivos mandatos, até o final do prazo prescricional de responsabilidade desses administradores, por atos relacionados com o exercício de suas funções próprias.

Parágrafo 1° A garantia prevista no *caput* deste Artigo estende-se aos empregados da Companhia e a seus mandatários legalmente constituídos, que atuarem em nome da Companhia.

Parágrafo 2° Se o membro do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal, o Diretor ou o empregado for condenado, com decisão transitada em julgado, baseada em violação de lei ou do estatuto ou em decorrência de sua culpa ou dolo, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos, despesas e prejuízos a ela causados.

Parágrafo 3° A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, contratar em favor dos membros do seu Conselho de Administração e de seus Diretores, seguro para a cobertura de responsabilidade decorrente do exercício de seus cargos.

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

Artigo 41° A Alienação direta ou indireta de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição das ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando

as condições e os prazos previstos na legislação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo 1° Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído a Companhia para os efeitos de definição de preço da oferta pública de aquisição de ações, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo 2° Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo indicados em letras maiúsculas terão o seguinte significado:

"Acionista Controlador" – significa (m) o(s) acionista(s) ou o Grupo de Acionistas que exerça(m) o Poder de Controle da Companhia.

"Acionista Controlador Alienante" – significa o Acionista Controlador quando este promove a Alienação de Controle da Companhia.

"Ações de Controle" – significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular (es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia.

"**Adquirente**" significa aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere as Ações de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia.

"Alienação de Controle da Companhia" – significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle.

"Grupo de Acionistas" - significa o grupo de pessoas:**(i)** vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou **(ii)** entre as quais haja relação de controle; ou **(iii)** sob controle comum.

"**Poder de Controle**" – significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao Grupo de Acionistas que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas 3 (três)

últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"Preço Justo" - significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Artigo 42° A partir da data em que não houver Acionista Controlador, qualquer pessoa, grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto e/ou que atue representando um mesmo interesse, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo 42°, estando referida pessoa ou grupo de pessoas obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM e da B3 com base na legislação e regulamentação aplicável, relativas à oferta pública de aquisição, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1° A oferta pública de aquisição deverá ser **(i)** dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; **(ii)** efetivada em leilão a ser realizado na B3; **(iii)** lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2° deste Artigo; e **(iv)** para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2° O preço de aquisição na oferta pública de aquisição de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre **(i)** o Preço Justo apurado em laudo de avaliação; **(ii)** 130% (cento e trinta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição nos termos deste Artigo 42° devidamente atualizado pelo IGPM/FGV até o momento do pagamento; e **(iii)** 130% (cento e trinta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de aquisição.

Parágrafo 3° A realização de oferta pública de aquisição mencionada no *caput* do presente Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4° No caso da pessoa ou grupo de pessoas mencionados no caput deste Artigo não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual referida pessoa ou grupo de pessoas não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos da referida pessoa ou grupo de pessoas que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este Artigo, de acordo com os termos do Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade da referida pessoa ou grupo de pessoas por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo 5° A pessoa ou grupo de pessoas mencionado no caput deste Artigo que adquira ou se torne titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública de aquisição, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo 42°, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 6° O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa, grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto e/ou que atue representando um mesmo interesse, se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência **(i)** de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento que foi atingida tal participação; **(ii)** incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; **(iii)** incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou **(iv)** da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia.

Parágrafo 7° O disposto neste Artigo não se aplica a pessoa, grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto e/ou que atue representando um mesmo interesse que, na data em que a Companhia deixe de possuir Acionista Controlador, sejam detentores de quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia e que venham a adquirir novas ações da Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência, desde

que, após essas novas aquisições, essa pessoa ou grupo de pessoas não venha a deter uma participação no capital total da Companhia superior à participação por ele detida na data em que a Companhia deixou de possuir Acionista Controlador.

Parágrafo 8° Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do total de ações.

Parágrafo 9° Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de aquisição prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública de aquisição que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2° deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de aquisição prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Artigo 43° Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo Acionista Controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Preço Justo apurado no laudo de avaliação elaborado, respeitando-se as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1° Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 44° A saída do Novo Mercado somente será deferida pela B3, caso seja precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta, bem como no Regulamento do Novo Mercado

CAPÍTULO IX JUÍZO ARBITRAL

Artigo 45° A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei n° 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da

Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO X DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 46° A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar a forma de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47° Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Mesa:

Vitor Cesar Bonvino
Presidente

Gabriel Augusto Camargo Ferrari
Secretário

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **ROBERTO OLIVEIRA DE LIMA,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 4455053-4 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 860.196.518-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Armando Petrella, nº 431, Torre 7, apartamento 10, CEP 05679-010, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de membro independente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **ROBERTO OLIVEIRA DE LIMA** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

ROBERTO OLIVEIRA DE LIMA
MEMBRO INDEPENDENTE

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

O Sr. **GUSTAVO ADOLFO TRAUB**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5R/2534176 SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.752.379-30, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Julia Wanderley, 325, apt 61, CEP 80430-030, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro efetivo do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. GUSTAVO ADOLFO TRAUB informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto – SP, 23 de abril de 2020.

GUSTAVO ADOLFO TRAUB
Membro Efetivo do Conselho Fiscal

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.883.332-6- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.241.918-72, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de Vice Presidente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE
VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP
Rua General Glicério, 3578 - CEP 15013-400 - São José do Rio Preto - SP CNPJ: 51.852.115/0001-17
Tel.: (17) 3301-0910 / 3232-2433 - e-mail: tabelionatosj@hotmail.com
Tabeliã Interina: Luciana de Souza Cardoso Silva

Reconheço por semelhança SEM valor econômico, a(s) firma(s) de: MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE(92052). Dou fé.
São José do Rio Preto-SP, 24 de abril de 2020. Em testº da verdade.
LUCIANA DE SOUZA CARDOSO SILVA
Código Segurança: 30594952504950495251483[illegible]62 Valor R$ 6,54
Valido somente com selo de autenticidade

1º TABELIÃO DE NOTAS
Luciana de Souza Cardoso Silva
Tabeliã Interina
São José do Rio Preto - SP.

S10999AA0299079

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

O Sr. RONALDO ANGELO PESSETTI, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.400.512-2 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 102.895.638-01, residente e domiciliado na Cidade Potirendaba, Estado de São Paulo, na Rua Tiradentes, 1541 - Morada do Sol - CEP 15105-000, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro suplente do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. RONALDO ANGELO PESSETTI informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

RONALDO ANGELO PESSETTI
Membro Suplente do Conselho Fiscal

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP
Rua Geneva, Glicério, 3578 - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP - CNPJ: 51.857.415/0001-17
Tel.: (17) 3301-0910 / 3232-2433 - e-mail: tab1notas@hotmail.com
Tabeliã Interina: Luciana de Souza Cardoso Silva

Reconheço por semelhança SEM valor econômico, a(s) firma(s) de: RONALDO ANGELO PESSETTI(523717). Dou fé.
São José do Rio Preto-SP, 15 de maio de 2020. Em Testº ____ da verdade.
LUCIANA DE SOUZA CARDOSO SILVA
Código Segurança: 4953485350485048494851484853 Valor:R$ 6,54
Válido somente com o selo de autenticidade.

1º TABELIÃO DE NOTAS
Luciana de Souza Cardoso Silva
Tabeliã Interina
São José do Rio Preto - SP.

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 1
S10999AA0299400

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

O Sr. **ROBERTO LOPES DE SOUZA JÚNIOR**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.581.763-9 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 121.770.488-42 e no CRC sob o nº 1SP215.652/O-5, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, 3.001, quadra "I", lote "09", Damha 4, CEP 15061-800, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro efetivo do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. ROBERTO LOPES DE SOUZA JÚNIOR informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

ROBERTO LOPES DE SOUZA JÚNIOR
Membro Efetivo do Conselho Fiscal

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

O Sr. **MARCEL PINHEIRO ORLANDINI**, brasileiro, casado, contabilista, portador da Cédula de Identidade RG nº 40.596.401 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 351.438.268-96, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua das Violetas, 258, Jardim São José, CEP 15110-000, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro suplente do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. MARCEL PINHEIRO ORLANDINI informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

MARCEL PINHEIRO ORLANDINI
Membro Suplente do Conselho Fiscal

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **WALDEMAR VERDI JÚNIOR**, brasileiro, casado, empresário e advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.226.381 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.374.498-72, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de Presidente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **WALDEMAR VERDI JÚNIOR** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

WALDEMAR VERDI JÚNIOR
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP
Rua General Glicério, 3578 - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP - CNPJ 51.857.415.0001-17
Tel. (17) 3301-3910 / 3232-2433 - e-mail: tab1notas@hotmail.com
Tabeliã Interina: Luciana de Souza Cardoso Silva

Reconheço por semelhança SEM valor econômico, a(s) firma(s) de: WALDEMAR VERDI JUNIOR(96795). Dou fé.
São José do Rio Preto-SP, 07 de maio de 2020. Em Testº da verdade.
NOEMIA MARIA DIAS LIMA RAMOS
Código Segurança : 48554853504830484951525249856 Valor:R$ 6,54
Válido somente com o selo de autenticidade.

1.º TABELIÃO DE NOTAS
Noemia Maria Dias Lima Ramos
Preposto Autorizado
São José do Rio Preto - SP.

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 1
S10999AA0299262

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **GIULIANO FINIMUNDI VERDI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.343.521-6, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 148.046.788-08, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de membro do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **GIULIANO FINIMUNDI VERDI** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

27º

GIULIANO FINIMUNDI VERDI
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Reconheco por semelhança a(s) 1 firma(s) de: AG338336
GIULIANO FINIMUNDI VERDI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
São Paulo, 24/04/2020 Sem valor economico
Em testemunho da Verdade R$ 6,45
58201026368604 ALEXANDRE ALVES PEREIRA-8935/94

27º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
ANTONIO DE FREITAS MENEZES FILHO Tabelião Designado
AV. SÃO LUIZ, 61 - REPÚBLICA - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3124-5500 - CEP 01010-001

AV. TABELIÃO DE NOTAS D...
S11040AC0629284

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

- O Sr. **GUILHERME HENRIQUE TRAUB**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.388.712-7 – SSP/PR., inscrito no CPF/MF sob o nº 033.643.019-13, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Barros, 122, apto. 83, CEP 01232-000, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro suplente do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **GUILHERME HENRIQUE TRAUB** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto -SP, 23 de abril de 2020.

GUILHERME HENRIQUE TRAUB
Membro Suplente do Conselho Fiscal

3º REGISTRO CIVIL
S. J. RIO PRETO - SP
AUTÊNTICO esta cópia conferida com o original apresentado, válida somente com o selo de autenticidade.
04 JUN 2020
Gustavo Robelo Oliveira - Escr. Aut.
David Romero Mendes - Escr. Aut.
Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
113266
AUTENTICAÇÃO
AU0994AD0498195

Vampré 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antonio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br
Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
GUILHERME HENRIQUE TRAUB
Sao Paulo, 24 de Abril de 2020. Seq:48700236.10:25:35h
R$2,45 SELO(S) S11047AC0613528
Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO - CAPITAL
Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
111229
FIRMA 1
S11047AC0613528

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

O Sr. **MARCO ANTÔNIO BACCHI DA SILVA**, brasileiro, casado, contabilista, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.397.895 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.360.648-03, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua Helena Meucci Costa, 201, Parque das Flores, CEP 15051-012, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse como membro efetivo do Conselho Fiscal da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. MARCO ANTÔNIO BACCHI da Silva informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

MARCO ANTÔNIO BACCHI DA SILVA
Membro Efetivo do Conselho Fiscal

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.883.332-6- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.241.918-72, residente e domiciliado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis, CEP-15085-485, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de Vice Presidente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE
VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP
Rua General Glicério, 3578 - CEP 15013-400 - São José do Rio Preto - SP - CNPJ 51.857.415/0001-07
Tel.: (17) 3201-0910 / 3232-2433 - e-mail: tab1nota@hotmail.com
Tabeliã Interina: Luciana de Souza Cardoso Silva

Reconheço por semelhança o valor econômico, a(s) firma(s) de: MILTON JORGE DE MIRANDA HAGE(72052). Dou fé.
São José do Rio Preto-SP, 24 de abril de 2020. Em Testo _____ da verdade.
LUCIANA DE SOUZA CARDOSO SILVA
Código Segurança : 50524852504850484901485448850 Valor:R$ 6,54
Válido somente com o selo de autenticidade.

Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo
122333
FIRMA 1
S10999AA0299080

TABELIÃO DE NOTAS
Luciana de Souza Cardoso Silva
Tabeliã Interina
São José do Rio Preto - SP.

REGISTRO CIVIL
RIO PRETO - SP

Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo
113266
AUTENTICAÇÃO
AU0994AD0495416

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **MAÍLSON FERREIRA DA NÓBREGA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 214.106 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.025.837-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Canário, nº 80, Apartamento 91-A, Moema, CEP 04521-000, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de membro independente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **MAÍLSON FERREIRA DA NÓBREGA** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

MAÍLSON FERREIRA DA NÓBREGA
MEMBRO INDEPENDENTE

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **ALCIDES LOPES TÁPIAS**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.262.877 – SSP/SP inscrito no CPF/MF sob o nº 024.054.828-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 2439, 14º Andar, Bela Vista, CEP 01311-936, declara, nos termos e para os fins da Instrução CVM nº 367, de 29.05.2002, que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(ii)** não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; **(iii)** atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76; e **(iv)** não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e, neste ato toma posse no cargo de membro independente do Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, às 10:30 horas, sendo lhe atribuído todos os poderes, direitos e obrigações ora descritos nas leis e no Estatuto Social da Companhia, inclusive, sujeitando-se a cláusula compromissória referida no respectivo Estatuto Social. O Sr. **ALCIDES LOPES TÁPIAS** informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São José do Rio Preto - SP, 23 de abril de 2020.

ALCIDES LOPES TÁPIAS
MEMBRO INDEPENDENTE

ANEXO VI

Cópia do Estatuto Social da Avalista

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

JUCESP PROTOCOLO
0.894.145/23-0

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 56.540.776/0001-59
NIRE 35.300.114.949

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

---

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL**: Realizada em 28 de abril de 2023, às 09 horas, na sede social da **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, localizada na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15.015-700, São José do Rio Preto, Estado de São Paulo ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Reuniram-se os acionistas representando a totalidade do capital social, dispensando-se a convocação por editais, conforme art. 124, § 4º, da Lei nº 6.404/1976.

3. **MESA**: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Waldemar Verdi Junior, que convidou a mim, Marcio Anisio Haddad, para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:

4.1. Em Assembleia Geral Ordinária: (i) o exame, a discussão e votação das contas da administração e das demonstrações financeiras e demais documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022; (ii) a aprovação da destinação dos resultados da Companhia, apurados em 31 de dezembro de 2022; e (iii) a aprovação da remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria para o exercício de 2023.

4.2. Em Assembleia Geral Extraordinária: (i) a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES**: Discutida a matéria, os acionistas, salvo os legalmente impedidos, consoante o § 1º do art. 134 da Lei nº 6.404/1976, aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
6C12871F13FD452D956D3C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

5.1. Deliberações em Assembleia Geral Ordinária:

(i) Aprovar as contas da administração, o Balanço Patrimonial, as Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa e as Notas Explicativas da Diretoria, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, que foram publicados no jornal local de grande circulação "DHOJE" na edição de 21 de abril de 2023, nas páginas A5, A6, A7 e A8, com a divulgação simultânea da íntegra do documento na página do mesmo jornal na internet, nos termos dos arts. 133, § 4º, e 289, I, da Lei nº 6.404/1976.

(ii) Aprovar a destinação do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R$93.159.949,65 (noventa e três milhões, cento e cinquenta e nove mil, novecentos e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), da seguinte forma:

(a) R$4.657.997,48 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos) serão destinados para a conta de Reserva Legal, tendo em vista o disposto no art. 193 da Lei nº 6.404/1976;

(b) R$22.125.488,04 (vinte e dois milhões, cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e quatro centavos), correspondentes a 25% do lucro líquido ajustado pelo item (a) acima, serão destinados ao pagamento de dividendos mínimos obrigatórios, sendo que tal pagamento será realizado aos acionistas até 31 de dezembro de 2025; e

(c) R$66.376.464,13 (sessenta e seis milhões, trezentos e setenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e treze centavos) serão destinados para a conta de Retenção de Lucros.

(iii) Aprovar o montante de até R$6.351.404,55 (seis milhões, trezentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) como remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia para o exercício de 2023.

5.2. Deliberações em Assembleia Geral Extraordinária:

DocuSigned by:
MH
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD 03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
8C12871F13FD452D956D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

(i) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar na forma constante do **Anexo I** à presente ata.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia, lavrando-se a presente ata em via eletrônica, depois de lida e aprovada, assinada por certificado digital emitido por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP, nos termos do art. 36 da Instrução Normativa nº 81/2020 do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI), pelo Sr. Marcio Anisio Haddad, na qualidade de Secretário da Mesa, certificando que a mesma é cópia fiel da ata transcrita em livro próprio, assinada digitalmente pelos membros presentes. São José do Rio Preto/SP, 28 de abril de 2023. Mesa: Waldemar Verdi Junior - Presidente; e Marcio Anisio Haddad - Secretário. Acionistas Presentes: (i) Waldemar Verdi Junior; (ii) Ena Lucia Escobar Verdi Caldeira, p.p. Alessandra Escobar Verdi Kleinert; (iii) Alessandra Escobar Verdi Kleinert; (iv) Beny Maria Verdi Haddad; (v) Rosy Lavinia Roquette Verdi, p.p. Vitor Cesar Bonvino; (vi) Maria Ignez Escobar Verdi, p.p. Alessandra Escobar Verdi Kleinert; (vii) Anira Isabel Finimundi Verdi, p.p. Waldemar Verdi Junior; e (viii) Marcio Anisio Haddad.

DocuSigned by:
Marcio Anisio Haddad
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853877835
CPF: 03853877835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD4520B5ED3C1EA343F48C

Marcio Anisio Haddad
- Secretário -

JUCESP
08
31 MAI 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
224.983/23-4
JUCESP

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ nº 56.540.776/0001-59
NIRE 35.300.114.949
ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.** é uma sociedade por ações, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor ("Lei das Sociedades por Ações").

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15.015-700, São Paulo, Estado de São Paulo, e poderá abrir e encerrar filiais, sucursais, agências e outras dependências em qualquer localidade do território nacional ou no exterior, conforme deliberação da Reunião da Diretoria.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (a) participação no capital social de outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia ou acionista; (b) alocação e a gestão de recursos próprios; e (c) consultoria estratégica e de gestão de negócios.

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

CAPÍTULO II
DO CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R$1.069.746.743,38 (um bilhão, sessenta e nove milhões, setecentos e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta e três reais e trinta e oito centavos), representado por 971.873.831 (novecentos e setenta e um milhões, oitocentas e setenta e três mil, oitocentas e trinta e uma) ações, sendo 560.784.323 (quinhentos e sessenta milhões, setecentas e oitenta e quatro mil, trezentas e vinte e três) ações ordinárias e 411.089.508 (quatrocentos e onze milhões, oitenta e nove mil, quinhentas e oito) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
8C12B71F13FD452D966D3C1EA243F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

Parágrafo Primeiro - Cada ação ordinária dá ao seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

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

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, observado o limite máximo de ações preferenciais legalmente permitido, nos termos da lei.

Parágrafo Quarto - As ações preferenciais emitidas pela Companhia não conferem direito a voto nas Assembleias, mas asseguram aos seus titulares a prioridade na distribuição de dividendos mínimos obrigatórios de 25% (vinte e cinco por cento), na forma estabelecida no artigo 25, parágrafo segundo, do Estatuto Social.

Parágrafo Quinto - A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras espécies e classes de ações, regulando a natureza dos direitos e vantagens que conferirem aos seus titulares.

Parágrafo Sexto - A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, poderá adquirir as próprias ações, visando mantê-las em tesouraria para posterior alienação ou cancelamento, nos termos do artigo 9º, parágrafo único, alínea "j", do Estatuto Social, observados os requisitos e condições estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO III
DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 6º - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e reunir-se-á: (i) ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas em lei; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim exigirem.

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 09:46 BRT
ICP Brasil
6C12671F13FD452D956D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

Parágrafo Único - A convocação da Assembleia Geral será feita pelo conselho de administração, observado o disposto no artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações, devendo, para tanto, ser observadas todas as formalidades previstas em Lei, neste Estatuto Social.

Artigo 7º - As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e, na sua ausência, por pessoa que na ocasião for escolhida por maioria dos votos do capital social total e votante da Companhia e secretariada por quem o presidente da mesa indicar.

Artigo 8º - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído na forma da lei.

Artigo 9º - As deliberações das Assembleias Gerais, exceto nos casos previstos em lei, ou neste Estatuto Social, serão tomadas pelos votos de acionistas detentores de, no mínimo, a maioria do capital social total e votante da Companhia, não computados os votos em branco, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei cujo quórum de deliberação seja superior a este.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou por este Estatuto Social, dependerá da prévia e expressa aprovação da Assembleia Geral de Acionistas a prática dos seguintes atos: **a)** alteração do Estatuto Social da Companhia incluindo, mas não se limitando a, aumentos e reduções do capital social, alterações do objeto social, criação de tipos e/ou classes especiais de ações, alteração dos direitos e vantagens conferidos pelas ações, alteração da forma de representação ou alteração da política de distribuição de dividendos; **b)** eleição e destituição, a qualquer tempo dos membros do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 11º abaixo; **c)** fixação da remuneração global dos membros do Conselho e da Diretoria; **d)** aprovação das contas apresentadas pelos administradores e das demonstrações financeiras da Companhia; **e)** emissão de valores mobiliários pela Companhia; **f)** aprovação de qualquer operação de transformação do tipo societário, fusão (cisão total ou parcial) ou incorporação (inclusive de ações) ou qualquer outro tipo de reorganização societária envolvendo a Companhia; **g)** avaliação de bens para fins de integralização em aumentos de capital que venham a ser aprovados pelos acionistas; **h)** pedido de autofalência, bem como de liquidação, dissolução, recuperação judicial ou extrajudicial; **i)** distribuição de dividendos ou juros sobre

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
9C12B71F13FD452D95603C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

capital próprio, ressalvado o disposto no artigo 25, parágrafo quarto, deste Estatuto Social; e **j)** deliberar sobre a aquisição de ações pela própria Companhia, para permanência em tesouraria ou cancelamento.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração ou no Livro de Atas de Reunião de Diretoria, conforme o caso, dentro dos 30 (trinta) dias seguintes que se seguirem à sua eleição, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, estando condicionada ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, os quais permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de sucessores.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral fixará a remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, cabendo ao Conselho de Administração proceder à sua distribuição entre os seus membros e os da Diretoria.

Parágrafo Terceiro – Em caso de renúncia, os Conselheiros e Diretores não permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura de seus sucessores, devendo o órgão competente da Companhia proceder à escolha do substituto na forma prevista neste Estatuto.

SEÇÃO II - DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11 - O Conselho de Administração da Companhia será composto por, no mínimo 3 (três) e, no máximo 9 (nove) membros efetivos, dos quais um será Presidente, um será Vice-Presidente e os demais membros efetivos, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral determinará, pelo voto da maioria absoluta, não se computando os votos em branco, previamente à sua eleição, o número de cargos

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD 03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 15/5/2023 | 08:47 BRT
ICP Brasil
8C12B717F13FD452D956D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

do Conselho de Administração da Companhia a serem preenchidos em cada exercício, observado o mínimo de 03 (três) membros.

Artigo 12 - O mandato dos membros do Conselho de Administração será unificado de 02 (dois) anos, salvo destituição, podendo ser reeleitos. Os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores, salvo na hipótese do artigo 10, parágrafo terceiro deste Estatuto Social.

Artigo 13 - O Conselho de Administração da Companhia se reunirá sempre que necessário, mediante convocação por escrito de qualquer de seus membros, com antecedência mínima de 7 (sete) dias no caso da primeira convocação e 5 (cinco) dias no caso da segunda convocação, devendo constar na apresentação da pauta da reunião: data, horário, local e os assuntos da ordem do dia, bem como todos os materiais relacionados.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração só serão validamente instaladas com a presença, em primeira convocação, da totalidade de seus membros e, em segunda convocação, com a maioria deles. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros.

Parágrafo Segundo - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo Terceiro - As reuniões serão realizadas na sede da Companhia, todavia, admitir-se-ão reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, desde que todos os participantes possam ser claramente identificados e ouvidos, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da Reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, desde que enviem seu voto por escrito via correio eletrônico (e-mail) antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata.

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANSIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 06:47 BRT
ICP Brasil
8C12B71F13FD432D956D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

Parágrafo Quarto - No caso de impedimento ou ausência, ambos temporários, o Conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá (i) nomear outro membro do Conselho de Administração, para que este vote em seu nome nas Reuniões do Conselho de Administração; (ii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração ou ao seu substituto antes da instalação da reunião do Conselho, via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos, ou (iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de vídeo conferência ou conferência telefônica, nos termos do Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto - Em caso de morte, ausência ou impedimento, sendo estes dois últimos em caráter definitivo, a Assembleia Geral elegerá um novo membro para completar o mandato em curso do Conselheiro substituído. Caberá ao Presidente do Conselho de Administração, se compatível com as suas funções e não for ele o substituído, exercer o cargo vago até a respectiva eleição.

Parágrafo Sexto - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Terceiro deste Artigo 13º, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 14 - Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei, competirá ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias, além daquelas previstas em lei: **I** - Deliberar sobre: **a)** política de participação e de investimentos; **b)** planos de desenvolvimento e de investimentos, inclusive no que se refere às sociedades controladas, coligadas e subsidiárias; **c)** orçamentos operacionais e de investimentos, inclusive no que se refere às sociedades controladas, coligadas e subsidiárias; **d)** diretrizes para nortear a participação dos representantes da sociedade nas reuniões e assembleias das sociedades de que participe, inclusive quanto à indicação de nomes para o preenchimento de cargos de administração naquelas sociedades, sem prejuízo de igual competência também conferida à Assembleia Geral em caráter prevalecente; **II** - Aprovar previamente as seguintes matérias e operações, como condição

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD 03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 09:47 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD452D956D3C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD9A12

de validade para sua realização perante terceiros: **a)** eleição, reeleição, destituição e/ou substituição dos Diretores da Companhia; **b)** alienação de bens imóveis; **c)** constituição de ônus reais e prestações de garantias a sociedades controladas, coligadas ou subsidiárias, ou demais empresas em que esta participa direta ou indiretamente, vedada, entretanto, tais operações em benefício de terceiros; e **d)** fixar a remuneração dos membros do Conselho Consultivo, conforme estabelece o parágrafo segundo do artigo 22 deste Estatuto Social; **III** - Orientar a Diretoria em questões por ela submetidas ao Conselho de Administração, bem como pelos representantes das demais sociedades controladas. **IV** - Examinar os balanços e balancetes, assim como os planos financeiros.

Artigo 15 - Cada membro do Conselho de Administração terá direito a 1 (um) voto nas reuniões, competindo ao Presidente do Conselho o voto de qualidade em caso de empate nas deliberações. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos de seus membros, observadas as regras deste Estatuto Social.

SEÇÃO III - DA DIRETORIA

Artigo 16 - A Companhia será administrada por uma Diretoria, composta por 5 (cinco) membros, acionistas ou não, todos residentes no país, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, denominados: (i) Diretor Presidente; (ii) Diretor Vice-Presidente; (iii) Diretor Geral; (iv) Diretor Administrativo; e (v) Diretor sem designação específica, todos com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - Os Diretores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Artigo 17 - Cada membro da Diretoria terá direito a 1 (um) voto nas reuniões, competindo ao Diretor Presidente o voto de qualidade em caso de empate nas deliberações. As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos de seus membros, observadas as regras deste Estatuto Social.

Artigo 18 - As reuniões serão realizadas na sede da Companhia, todavia, admitir-se-ão reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, desde que todos os participantes possam ser claramente identificados e ouvidos, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da Reunião da Diretoria

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:47 BRT
ICP Brasil
6C1287 1F13FD452D996D3C15EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

poderão expressar seus votos, na data da reunião, desde que enviem seu voto por escrito via correio eletrônico (e-mail) antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata.

Artigo 19 - No caso de impedimento ou ausência, ambos temporários, o Diretor temporariamente impedido ou ausente poderá (i) nomear outro membro da Diretoria, para que este vote em seu nome nas Reuniões da Diretoria; (ii) enviar seu voto por escrito ao Diretor Presidente ou ao seu substituto antes da instalação da reunião, via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos, ou (iii) participar das reuniões da Diretoria por meio de vídeo conferência ou conferência telefônica, nos termos do Artigo 18 deste Estatuto.

Parágrafo Único - Em caso de morte, ausência ou impedimento, sendo estes dois últimos em caráter definitivo, o Conselho de Administração elegerá um novo membro para completar o mandato em curso do Diretor substituído. Caberá ao Diretor Presidente, se compatível com as suas funções e não for ele o substituído, exercer o cargo vago até a respectiva eleição.

Artigo 20 - A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos em geral, quaisquer outros documentos ou atos que importem em responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonerem a Companhia de obrigações para com terceiros incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por (a) 2 (dois) Diretores em conjunto; (b) por um procurador em conjunto com um Diretor; (c) por 02 (dois) procuradores em conjunto, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato, público ou particular, e de acordo com os poderes que nele se contiverem, devendo ambos os procuradores ser nomeados no mesmo instrumento, nos termos do Parágrafo Único deste Artigo; ou (d) por um procurador, quando assim previsto no respectivo instrumento de mandato, público ou particular, e somente na extensão dos poderes que nele se contiverem, ressalvado, entretanto, que tal representação individual da Companhia será limitada à prática de atos de rotina perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, inclusive autarquias, inspetorias e agências reguladoras; de atos como representante da sociedade em juízo, podendo, inclusive, representar a sociedade como preposto ou nomear prepostos.

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 06:47 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD452D9560C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

Parágrafo Único - A Companhia, por 02 (dois) diretores em conjunto, poderá constituir procuradores "Ad Negocia" ou "Ad Judicia", devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, que vigorarão por prazo indeterminado, as demais, caso não seja estabelecido prazo menor, caducarão automaticamente no dia 31 de dezembro do ano seguinte ao que forem outorgadas.

Artigo 21 - São expressamente vedados, sendo considerados nulos e inoperantes com relação à Companhia e terceiros, os atos de qualquer Diretor, funcionário, representante ou procurador da Companhia que a envolver em qualquer obrigação relativa a negócios ou operações estranhos ao objeto social, bem como a concessão de garantias em favor de terceiros, tais como fianças, avais, endossos ou outras garantias quaisquer, salvo quando expressamente autorizado pela Assembleia Geral de Acionistas.

SEÇÃO IV – DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 22 - O Conselho Consultivo será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, dos quais um será designado como Presidente.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Consultivo é órgão técnico que funcionará quando instalado pelo Conselho de Administração, cabendo ao Conselho de Administração atribuir-lhe suas atribuições, que deverão constar de seu Regimento Interno.

Parágrafo Segundo - A remuneração do Conselho Consultivo será aprovada pelo Conselho de Administração, podendo os Acionistas, por maioria simples de votos, em Assembleia específica, rever a deliberação e decidir de maneira contrária os valores e condições de pagamento anteriormente estabelecidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Terceiro - Compete ao Conselho Consultivo colaborar com a administração da Companhia, prestando sua cooperação técnica em todas as questões que lhe sejam submetidas.

Parágrafo Quarto - Ocorrendo vaga no Conselho Consultivo, o substituto será eleito imediatamente pelo Conselho de Administração.

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD 03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 06:47 BRT
ICP Brasil
8C12B71F13FD452D856D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

SEÇÃO V – DO CONSELHO FISCAL

Artigo 23 - O Conselho Fiscal somente funcionará nos exercícios sociais em que for instalado mediante pedido dos Acionistas, conforme previsto no artigo 161 da lei das Sociedades por Ações.

Artigo 24 - O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

CAPÍTULO V
EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 25 - O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Os Acionistas têm direito a um dividendo mínimo obrigatório anual não cumulativo de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, exceto no caso de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas que aprovar porcentagem diferente à prevista neste Parágrafo Segundo nos casos e conforme os termos previstos em lei.

Parágrafo Terceiro - O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo Quarto - O Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanços semestrais ou em períodos inferiores com a finalidade de declarar dividendos intermediários ou intercalares ou pagar juros sobre capital próprio à conta

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:47 BRT
ICP Brasil
8C12B71F13FD452D996D3C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

do lucro apurado nesses balanços ou à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Quinto - Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO DE AÇÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 26 - Limita-se, nos termos dos parágrafos posteriores deste artigo, o exercício de venda, cessão, transferência ou qualquer outra forma de alienação das ações da Companhia, nos termos do artigo 36 da Lei nº 6.404/76, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas.

Parágrafo Primeiro - Se qualquer acionista desejar alienar ("Acionista Ofertante") parte ou a totalidade de suas ações ("Ações Ofertadas") a terceiros, com exceção da vedação prevista no *caput* desta cláusula, deverá notificar à Companhia, com cópia para os demais Acionistas ("Acionistas Ofertados"), especificando obrigatoriamente e juntando: (i) o percentual que as Ações Ofertadas representam em relação ao total do capital social da Companhia; (ii) os termos, o preço, o prazo e as demais condições, inclusive de pagamento (o "Preço de Exercício"); (iii) a qualificação completa do interessado, sua principal atividade e, se for pessoa jurídica, exceto quando se tratar de companhia aberta ou de fundo de investimentos, a composição de seu capital social detalhada até abranger as pessoas físicas (o "Potencial Adquirente"); (iv) o atestado de idoneidade do potencial adquirente, de modo capaz de comprovar que o ingresso do mesmo não comprometerá o desenvolvimento e a perpetuidade dos negócios da Companhia, que será firmado pelo Sócio Ofertante em conjunto com o Potencial Adquirente; e (v) cópia da oferta apresentada pelo potencial adquirente (a "Oferta"), da qual deverá constar, necessariamente, o seu compromisso incondicional e irrevogável de observar as regras do presente Estatuto, obrigando-se a cumpri-lo integralmente e o seu compromisso incondicional de assunção de todas as obrigações vinculadas às referidas Ações Ofertadas.

Parágrafo Segundo – O Acionista Ofertante oferecerá as Ações Ofertadas, primeira e obrigatoriamente, aos demais Acionistas, que poderão exercer o direito de preferência para aquisição, em igualdade de condições com o Potencial Adquirente, de parte ou

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03953677935
CPF: 03953677935
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:47 BRT
ICP Brasil
8C12E71F13FD452D956D3C1EA242F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

da totalidade das Ações Ofertadas pelo Preço de exercício, nos termos do Artigo 30 deste Estatuto Social.

Parágrafo Terceiro – Caso o Potencial Adquirente apresente riscos aos negócios da Companhia e os demais Acionistas não exerçam o direito de preferência, no todo ou em parte das Ações Ofertadas, não obstante o cumprimento das condições precedentes previstas no parágrafo primeiro desta cláusula, a Companhia poderá exercer seu direito de preferência para aquisição de parte ou do total das Ações Ofertadas pelo Preço de Exercício, para manutenção em tesouraria ou eventual posterior cancelamento, desde que observados os limites impostos pelo artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Quarto – Fica estabelecido que a falta de manifestação, por qualquer Acionista Ofertado ou pela Companhia, a respeito da oferta constante da Notificação de Intenção de Alienação dentro do prazo de exercício do direito de preferência, será considerada renúncia ao exercício do direito de preferência, possibilitando, destarte, o ingresso do Potencial Adquirente.

Parágrafo Quinto – A aquisição das Ações Ofertadas pelo Potencial Adquirente fica suspensivamente condicionada a que se verifique o exercício do direito de preferência aqui previsto, bem como o atendimento integral das condições previstas no parágrafo primeiro desta cláusula, sobre todas, e não menos que todas, as Ações Ofertadas pelo acionista que pretende vendê-las, cedê-las, transferi-las ou qualquer outra forma de aliená-las.

Parágrafo Sexto – Qualquer modificação nas condições de alienação indicadas na Notificação de Intenção de Alienação, durante o prazo decorrido entre a oferta à Companhia e aos Acionistas Ofertados e a efetivação da operação de alienação ao terceiro, configurará nova e distinta alienação, que somente poderá ser efetivada após nova oferta à Companhia e aos Acionistas Ofertados, devendo o Acionista Ofertante observar o direito de preferência estabelecido no Artigo 30 deste Estatuto e, se não exercido, o atendimento integral das condições precedentes previstas no parágrafo primeiro desta cláusula, para exercer a alienação das ações.

Artigo 27 - Os Acionistas reconhecem que não estarão sujeitas às restrições, estabelecidas no presente Estatuto, às transferências decorrentes de doação ou

DocuSigned by:
Adit
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03653677835
CPF: 03653677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:48 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD452D85603C1EA342F48C

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

sucessão por qualquer Acionista para qualquer Herdeiro, se cuja transferência, seja por doação ou sucessão, for devidamente aprovada em Assembleia Geral, ou ainda, no caso de alienação das ações representativas da maioria do capital social que compõem o controle da Companhia.

Parágrafo Único - No caso de transferência de ações decorrentes de doação ou sucessão, conforme disposto no *caput* deste artigo, pelos Acionistas para qualquer herdeiro, o Acionista deverá, antes da transferência: (i) fazer com que este Herdeiro adira e cumpra as regras deste Estatuto e de eventuais Acordos de Acionistas ou Quotistas em que a empresa figure como signatária; (ii) quando se tratar de uma pessoa jurídica cujo capital social seja parcial ou integralmente detido por esta Companhia, direta ou indiretamente, determinar que o Herdeiro comprometa-se por escrito a não transferir, compartilhar ou vender qualquer participação da referida pessoa jurídica, por qualquer meio, direta ou indiretamente, sem a anuência dos demais Acionistas; e (iii) garantir solidariamente todas as obrigações de referido cessionário relacionadas a este Estatuto.

Artigo 28 - Os Acionistas não poderão onerar, sob qualquer forma, suas ações sem a aprovação prévia por escrito dos outros Acionistas, exceto se o beneficiário deste ônus for um Herdeiro ou empresa integrante do mesmo conglomerado econômico. Todavia, ainda que autorizada, a criação de qualquer ônus sobre as ações detidas pelos Acionistas somente será válida e eficaz se o seu beneficiário, antes da efetivação desse Ônus, concordar em se comprometer, por escrito, em cumprir com os termos e condições previstos neste Estatuto Social.

Artigo 29 – A alienação, cessão ou transferências de ações, direitos de subscrição, ou ainda, a criação de Ônus sobre as mesmas, em desacordo com as disposições deste Estatuto Social não serão válidas e a Companhia deverá se abster de registrá-las.

Artigo 30 – Nenhum Acionista ("Acionista Ofertante") poderá vender, transferir, ceder ou qualquer outra forma alienar, direta ou indiretamente, a Terceiros ("Potencial Adquirente") suas ações ou direitos de Subscrição (todas estas ações ou direitos referidos coletivamente como "Ações Ofertadas"), no todo ou em parte, sem ofertá-los, primeiro e obrigatoriamente, aos demais Acionistas ("Acionistas Ofertados"), os quais terão o direito de preferência para adquiri-las, em igualdade de condições com

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 18/5/2023 | 08:48 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD452D968D3C1EA342F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

o Potencial Adquirente, nos termos do parágrafo segundo do artigo 26 deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro – Caso os Acionistas Ofertados não exerçam o direito de preferência, no todo ou em parte das Ações Ofertadas, a Companhia poderá exercer seu direito de preferência para aquisição das Ações Ofertadas pelo Preço de Exercício, para manutenção em tesouraria ou eventual posterior cancelamento, desde que observados os limites impostos pelo artigo 30 da Lei nº 6.404/76, se o Potencial Adquirente for terceiro e apresentar riscos aos negócios da Companhia, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 26 do Estatuto Social.

Parágrafo Segundo – A oferta deverá ser efetivada através de uma notificação por escrito do Acionista Ofertante, a ser entregue, simultaneamente, aos demais Acionistas ("Acionistas Ofertados"), contendo, em conformidade com o parágrafo primeiro do artigo 26 deste Estatuto Social, (i) o número de Ações Ofertadas em relação ao total do capital social da Companhia, (ii) o preço a ser pago por Ação Ofertada, o prazo e forma de pagamento, garantias a serem prestadas, outras condições da transferência proposta e (iii) a qualificação completa do Potencial Comprador, bem como declaração de que a oferta apresentada por parte do Potencial Comprador é firme, irrevogável e contém todos os termos e condições da aquisição ("Termos da Oferta").

Parágrafo Terceiro - Durante os 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento da notificação referida no parágrafo antecedente, os Acionistas Ofertados deverão informar por escrito ao Acionista Ofertante se exercerão ou não o seu respectivo direito de preferência para a aquisição das Ações Ofertadas na proporção de sua participação (excluída a participação do Acionista Ofertante) e se desejam adquirir a totalidade ou parte das sobras.

Parágrafo Quarto - O(s) Acionista(s) Ofertado(s) que vier(em) a exercer seu direito de preferência ficará(ão) obrigado(s) a efetivamente adquirir as Ações Ofertadas, pelo mesmo preço ou valor e nas mesmas condições constantes dos Termos da Oferta, devendo fazê-lo nos 15 (quinze) dias úteis subsequentes ao término do prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quinto - Caso o direito de preferência não seja exercido, tanto por parte dos Acionistas Ofertados, quanto por parte da Companhia, o Acionista Ofertante estará

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

livre para alienar suas Ações Ofertadas ao Potencial Comprador durante os 60 (sessenta) dias subsequentes ao final do prazo de 30 (trinta) dias previsto nos Artigos acima, nos exatos Termos da Oferta, sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo.

Parágrafo Sexto - Após o período de 60 (sessenta) dias referido no parágrafo acima ter transcorrido sem que tenha ocorrido a venda ao Potencial Comprador, caso o Acionista Ofertante deseje novamente alienar suas Ações, deverá reiniciar o procedimento aqui estabelecido.

Parágrafo Sétimo - As mesmas regras estabelecidas neste Artigo 30 devem ser aplicáveis a cessões, por qualquer Acionista Ofertante, de seus Direitos de Subscrição. O prazo para o exercício do direito de preferência será de (i) 30 (trinta) dias contados da aprovação do aumento de capital para o recebimento, pelos Acionistas, da notificação do Acionista Ofertante contendo os Termos da Oferta; e (ii) 15 (quinze) dias para o exercício do direito de preferência sobre as sobras, caso um dos Acionistas não exerça seu direito de preferência.

Parágrafo Oitavo - Findo os prazos mencionados nos itens (i) e (ii) do parágrafo anterior, sem que qualquer dos Acionistas tenha enviado notificação informando que exercerá seu direito de preferência para a aquisição da totalidade ou das sobras dos Direitos de Subscrição a serem cedidos pelo Acionista Ofertante, tais direitos poderão ser transferidos para o Potencial Comprador até o final do prazo de seu exercício estabelecido pela Assembleia Geral de Acionistas, nos mesmos termos e condições dos Termos da Oferta, sem prejuízo do *caput* deste artigo.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO, DISSOLUÇÃO E EXTINÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 31 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 32 - Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VIII
SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO AINSIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:48 BRT
ICP Brasil
6C12B71F13FD452D956D3C1EA242F4BC

DocuSign Envelope ID: 7065D34A-3FFF-410A-83C1-3D5834FD0A13

Artigo 33 - A Companhia, seus acionistas e administradores (e membros do Conselho Fiscal quando instalado) obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Fundação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP ("CIESP/FIESP"), toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia e em acordos de acionistas arquivados na sede social, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CIESP/FIESP e observado, conforme aplicável, os termos e condições previsto em referidos acordos de acionistas.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 - A Companhia observará o acordo de acionistas, quando constituído, que deverá ser registrado em sua sede social na forma do art. 118 da Lei nº 6.404/76, cabendo à administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos, e ao Presidente da Assembleia Geral abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Parágrafo Único - Os casos omissos deste Estatuto Social da Companhia, serão regidos em conformidade com a Lei 6.404/76.

DocuSigned by:
MJB
Assinado por: MARCIO ANISIO HADDAD:03853677835
CPF: 03853677835
Papel: Conselheiro
Data/Hora da Assinatura: 16/5/2023 | 08:46 BRT
ICP Brasil
8C12B71F13FD452D95603C1EA242F4BC

JUCESP

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7065D34A3FFF410A83C13D5834FD0A13
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: 2023.04.28- Rodobens Participações - AGOE - Balanço e Consolidação Est...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 19
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
Assinaturas: 1
Rubrica: 18
Remetente do envelope:
Renato Garcia
AV MURCHID HOMSI, 1404 BLOCO C ANDAR 2
PARTE A
SAO JOSE DO RIO PRETO, 15013000
renato.garcia@rodobens.com.br
Endereço IP: 187.181.208.119

Rastreamento de registros

Status: Original
12/5/2023 I 11:15
Portador: Renato Garcia
renato.garcia@rodobens.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcio Anisio Haddad marcio.haddad@rodobens.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 03853677835 Cargo do Signatário: Conselheiro **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 16/5/2023 I 08:44 ID: 1bf812cd-bc5c-43c5-b87b-46178b3d04a5	DocuSigned by: Marcio Anisio Haddad 6C12B71F13FD452... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.180.215.55	Enviado: 12/5/2023 I 11:21 Visualizado: 16/5/2023 I 07:35 Assinado: 16/5/2023 I 08:48

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	12/5/2023 I 11:21
Entrega certificada	Segurança verificada	16/5/2023 I 07:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/5/2023 I 08:48
Concluído	Segurança verificada	16/5/2023 I 08:48

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário "Revogação de Consentimento" da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: scfaleiros@rodobens.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Rodobens Administradora de Consórcio LTDA

Para informar seu novo endereço de e-mail a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço scfaleiros@rodobens.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para scfaleiros@rodobens.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

JUCESP
31 08 23

Para revogar o seu consentimento perante a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para scfaleiros@rodobens.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão "Eu concordo" abaixo.

JUCESP
31 08 20

Ao selecionar o campo "Eu concordo", eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Rodobens Administradora de Consórcio LTDA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Rodobens Administradora de Consórcio LTDA durante o curso do meu relacionamento com você.

ANEXO VII

Demonstrações Financeiras da Avalista

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023

KPDS 1324400

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	4
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12

Relatório da Administração

A Rodobens Participações S.A. é uma holding tendo como principais investidas a RNI Negócios Imobiliários S.A. e a Rodobens S.A. e, como tal, tem seu resultado predominantemente advindo da equivalência patrimonial de suas investidas.

Na Rodobens S.A., a Rodobens Participações detém 26,329462% do capital, e na RNI 33,689417%. Ambas as empresas estão devidamente registradas na CVM e listadas na B3, sendo a RNI uma companhia de capital aberto, com ações negociadas em bolsa (Novo Mercado).

O ano de 2023 foi desafiador para uma de suas investidas (RNI), que demandou apoio da Rodobens Participações para monetizar ativos não estratégicos. Neste sentido, a Rodobens Participações criou a empresa **GVINC PARTICIPAÇÕES E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº. 52.924.850/0001-80, que adquiriu a totalidade das quotas do capital social de 166 SPE's pertencentes à RNI, pelo montante de R$ 175,4 milhões. Essa operação gerou um caixa importante para a RNI, contribuindo significativamente para a redução da sua alavancagem e, no aspecto operacional, possibilitará que referida companhia se dedique ao cumprimento da sua nova estratégia.

Por outro lado, a sua principal investida - Rodobens S.A. - alcançou o patamar de R$ 16,3 bilhões em negócios gerados, uma carteira de crédito de R$ 17,3 bilhões e lucro líquido superior ao do exercício anterior, totalizando R$ 508 milhões, além de importante geração de caixa.

Desta forma, a Rodobens Participações S.A. encerrou o exercício de 2023, cumprindo o seu papel de apoio e desenvolvimento de suas investidas. Para o exercício de 2024, a Rodobens Participações manterá o perfil de gestão já consolidado no Grupo, que se baseia na gestão do caixa e crescimento sustentável de suas investidas.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Avenida Presidente Vargas, 2.121
Salas 1401 a 1405, 1409 e 1410 - Jardim América
Edifício Times Square Business
14020-260 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Caixa Postal 457 - CEP 14001-970 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Telefone +55 (16) 3323-6650
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e acionistas da
Rodobens Participações S.A.
(anteriormente denominada Rodobens Coporativa S.A.)
São José do Rio Preto – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rodobens Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rodobens Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Ênfase – Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem controladas que atuam em incorporação imobiliária que seguem as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada dessas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto - SP, 17 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/O-5 F SP

Gustavo de Souza Matthiesen
Contador CRC SP-293539/O-8

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Rodobens
PARTICIPAÇÕES

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	7.746	92.427	272.725	289.738
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	39.409	56.920	78.878	63.292
Contas a receber de clientes	8	-	-	386.042	355.581
Estoques	9	-	-	390.025	407.068
Tributos a recuperar	10	167	84	8.766	9.990
Imposto de renda e contribuição social		12.098	5.878	16.411	8.010
Outros ativos	11	15.338	29.912	91.839	135.948
Total do ativo circulante		74.758	185.221	1.244.686	1.269.627
Não circulante					
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	-	-	7.291	4.202
Contas a receber de clientes	8	-	-	674.604	700.328
Estoques	9	-	-	433.264	512.570
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	156.928	79.857	118.765	45.021
Depósitos judiciais	22	-	-	10.046	15.275
Tributos diferidos	12	1.715	1.304	7.927	6.386
Outros ativos	11	184.656	27.226	152.206	117.228
		343.299	108.387	1.404.103	1.401.010
Investimentos					
Em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto	14	961.142	922.138	373.174	359.551
Propriedades para investimentos		4.584	4.500	4.584	4.500
Outros investimentos		-	-	83	99
Intangível	15	113	107	18.655	18.330
Imobilizado de arrendamento	16	-	-	56.309	57.103
Imobilizado de uso	16	870	868	50.074	66.702
Direito de uso de ativos		2.500	933	4.201	1.948
Total do ativo não circulante		1.312.508	1.036.933	1.911.183	1.909.243
Total do ativo		1.387.266	1.222.154	3.155.869	3.178.870

		Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**Nota**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Circulante					
Fornecedores	17	557	487	56.196	55.093
Empréstimos e financiamentos	18	297	-	185.517	219.381
Salários e contribuições sociais		6.738	7.573	32.132	36.523
Tributos a recolher		1.773	243	16.694	2.657
Provisão para imposto de renda e contribuição social		85	-	359	587
Adiantamentos de clientes	19	384	1.852	61.576	54.935
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	13	172.834	44.333	174.071	48.457
Credores diversos	20	2.607	2.304	98.245	80.204
Passivo de arrendamento		679	767	955	942
Outros passivos	21	1.025	117	30.896	39.797
Total do passivo circulante		186.979	57.676	656.641	538.576
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	18	150.382	-	608.225	431.630
Provisões para contingências	22	378	142	9.494	9.011
Credores diversos	20	48.030	50.530	530.742	607.014
Tributos diferidos	12	-	-	42.877	47.808
Passivo de arrendamento		1.881	259	3.428	1.165
Outros passivos	21	1.840	2.347	4.034	2.125
Total do passivo não circulante		202.511	53.278	1.198.800	1.098.753
Total do passivo		389.490	110.954	1.855.441	1.637.329
Patrimônio líquido	23				
Capital social		1.069.746	1.069.746	1.069.746	1.069.746
Ajustes de avaliação patrimonial		(131.283)	(73.568)	(131.283)	(73.568)
Reservas de lucros		59.313	115.022	59.313	115.022
		997.776	1.111.200	997.776	1.111.200
Participação de sócios não controladores		-	-	302.652	430.341
Total do patrimônio líquido		997.776	1.111.200	1.300.428	1.541.541
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.387.266	1.222.154	3.155.869	3.178.870

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens
PARTICIPAÇÕES

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto resultado por ação - Básico e diluído)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	25	-	-	593.945	834.178
Custo das vendas e serviços prestados	26	-	-	(495.449)	(622.856)
Lucro bruto		-	-	98.496	211.322
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	27	-	-	(84.970)	(82.964)
Perdas esperadas em crédito de liquidação duvidosa		-	-	(3.883)	(4.125)
Administrativas	28	(23.750)	(23.655)	(124.620)	(121.052)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(3.612)	(17.440)	(22.780)	(12.041)
Resultado de participações societárias	14	61.613	111.557	127.289	133.871
Lucro/(prejuízo) operacional		34.251	70.462	(10.468)	125.010
Receita financeira	31	20.472	25.952	72.605	111.420
Despesa financeira	31	(2.400)	(2.790)	(113.697)	(95.314)
Resultado financeiro	31	18.072	23.162	(41.092)	16.106
Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		52.323	93.624	(51.560)	141.116
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	24	(71)	-	(19.036)	(19.252)
Diferidos	12 / 24	297	(464)	1.897	(3.019)
		226	(464)	(17.139)	(22.271)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		52.549	93.160	(68.699)	118.845
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios controladores		52.549	93.160	52.549	93.160
Acionistas/ sócios não controladores		-	-	(121.248)	25.685
		52.549	93.160	(68.699)	118.845
Resultado por ação					
Básico e diluído (R$ por ação)	32	0,0541	0,0959	0,0541	0,0959

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens
PARTICIPAÇÕES

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		52.549	93.160	(68.699)	118.845
Outros componentes do resultado abrangente					
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	(16.164)	(4.806)	(16.164)	(4.806)
Variação cambial indireta de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	(45.751)	(26.006)	(45.751)	(26.006)
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre *hedge accounting* nas investidas	23 (c) (ii)	4.200	1.594	4.200	1.594
Valor justo combinação de negócios investidas		-	54	-	54
Total do resultado abrangente do exercício		(5.166)	63.996	(126.414)	89.681
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios controladores		(5.166)	63.996	(5.166)	63.996
Acionistas/ sócios não controladores		-	-	(121.248)	25.685
		(5.166)	63.996	(126.414)	89.681

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens
PARTICIPAÇÕES

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
				Legal	Retenção				
Em 31 de dezembro de 2021		1.069.746	(44.404)	3.682	8.469	-	1.037.493	413.645	1.451.138
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	93.160	93.160	25.685	118.845
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c)	-	1.648	-	-	-	1.648	-	1.648
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c)	-	(30.812)	-	-	-	(30.812)	-	(30.812)
Total do resultado abrangente do exercício		-	(29.164)	-	-	93.160	63.996	25.685	89.681
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (d)	-	-	-	-	34.161	34.161	-	34.161
Ajustes patrimoniais		-	-	-	(2.325)	-	(2.325)	-	(2.325)
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de dividendos	23 (b)	-	-	-	-	(22.125)	(22.125)	(11.049)	(33.174)
Constituição de reserva	23 (b)	-	-	4.658	100.538	(105.196)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.069.746	(73.568)	8.340	106.682	-	1.111.200	428.281	1.539.481
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	2.399	2.399
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	(339)	(339)
Total de transações com sócios e acionistas		-	-	-	-	-	-	2.060	2.060
Em 31 de dezembro de 2022		1.069.746	(73.568)	8.340	106.682	-	1.111.200	430.341	1.541.541
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	52.549	52.549	(121.248)	(68.699)
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c)	-	4.200	-	-	-	4.200	-	4.200
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c)	-	(61.915)	-	-	-	(61.915)	-	(61.915)
Total do resultado abrangente do exercício		-	(57.715)	-	-	52.549	(5.166)	(121.248)	(126.414)
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (d)	-	-	-	-	27.002	27.002	-	27.002
Ajustes patrimoniais		-	-	-	(5.260)	-	(5.260)	-	(5.260)
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de dividendos	23 (b)	-	-	-	(104.769)	(15.231)	(120.000)	(2.402)	(122.402)
Remuneração sobre o capital próprio (TJLP)	23 (b)	-	-	-	-	(10.000)	(10.000)	-	(10.000)
Constituição de reserva	23 (b)	-	-	2.627	51.693	(54.320)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.069.746	(131.283)	10.967	48.346	-	997.776	306.691	1.304.467
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	262	262
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	(4.301)	(4.301)
Total de transações com sócios e acionistas		-	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)
Em 31 de dezembro de 2023		1.069.746	(131.283)	10.967	48.346	-	997.776	302.652	1.300.428

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens
PARTICIPAÇÕES

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		52.323	93.624	(51.560)	141.116
Ajustes					
Depreciação e amortização	15 e 16	1.193	167	7.791	6.950
Depreciação sobre direito de uso		755	714	1.051	935
Resultado de equivalência patrimonial	14	(61.613)	(111.557)	(127.289)	(133.871)
Provisão para *impaiment* de contas a receber de clientes	27	-	-	3.883	4.125
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidas		(17.858)	(23.268)	82.330	46.807
Apropriação de encargos sobre arrendamento		120	116	1.269	217
Provisões (reversão) com ações judiciais	28	(100)	11	483	431
Provisões de participação no lucro		424	535	735	11.114
Valor justo propriedades para investimento		-	(1.943)	-	(1.943)
		(24.756)	(41.601)	(81.307)	75.881
Variações nos ativos					
Contas a receber	8	-	-	(682)	(299.896)
Estoques	9	-	-	96.349	64.158
Demais contas a receber e outros ativos		8.863	49.403	(10.768)	32.464
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	57.198	104.393	-	-
Tributos a recuperar	10	(6.303)	(3.727)	(7.177)	(3.623)
Aplicações financeiras, interfinanceiras e derivativos	7	34.312	37.127	7.805	66.491
Depósitos judiciais	22	-	-	5.229	1.528
		94.070	187.196	90.756	(138.878)
Variações passivos					
Adiantamento de clientes	19	(1.468)	(6.133)	6.641	(7.059)
Fornecedores	17	70	(139)	1.103	823
Salários e encargos sociais		(1.259)	994	(5.126)	(5.093)
Credores diversos	20	(2.197)	(1.996)	(58.231)	112.402
Tributos a recolher		30	17	12.537	(274)
Demais contas a pagar e outros passivos		(244)	(721)	(13.987)	17.381
		(5.068)	(7.978)	(57.063)	118.180
Caixa gerado pelas (aplicado nas) nas operações		64.246	137.617	(47.614)	55.183
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos		-	-	(19.264)	(19.486)
Juros pagos e recebidos	34	-	-	(105.410)	(68.317)
Juros pagos sobre arrendamento	34	(80)	(116)	(242)	(217)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		64.166	137.501	(172.530)	(32.837)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Adições em ativos intangíveis	15	(945)	(48)	(2.430)	(2.448)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	16	(256)	(604)	(5.648)	(6.109)
Aquisições e baixa de investimentos		(148.420)	(109.075)	1.889	(392)
Dividendos e juros sobre o capital recebidos		-	-	37.965	83.984
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento		(149.621)	(109.727)	31.776	75.035
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos					
Dividendos, lucros e juros sobre o capital próprio, pagos		-	-	(5.290)	(8.385)
Participação de não controladores		-	-	(4.039)	2.060
Ingressos e pagamentos de mútuos com partes relacionadas, líquidos		1.557	1.590	910	(5.034)
Captações de empréstimos, financiamentos	34	-	-	363.864	336.870
Pagamentos de empréstimos, financiamentos	34	-	-	(230.676)	(229.281)
Pagamentos de arrendamentos	34	(783)	(783)	(1.028)	(769)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		774	807	123.741	95.461
(Redução) aumento líquida de caixa e equivalentes de caixa		(84.681)	28.581	(17.013)	137.659
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	92.427	63.846	289.738	152.079
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	7.746	92.427	272.725	289.738

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Informações gerais

A Rodobens Participações S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, 15.015-700, tem como objeto social e atividade preponderante a participação, direta e indireta, no capital de outras empresas, tendo como controladas diretas e indiretas as seguintes empresas, em conjunto com a Companhia denominadas "Grupo" (Nota 14):

		Participação direta + indireta (%)		
Empresas Controladas		**2023**	**2022**	**Endereço da sede das Controladas**
(i)	**Incorporação e construção civil**			
	Jaux Holdings Ltda.	99,99	91,27	Rua Doutor Roberto Azurem Furtado, N° 36, Parte D, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	RNI Negócios Imobiliários S.A.	36,61	36,61	Av. Francisco das Chagas de Oliveira, Nº 2500, Higienópolis, CEP: 15.085-485, S. J. do Rio Preto - SP
(ii)	**Locação de imóveis e outras**			
	AF Tatuapé Veículos Ltda.	100,00	100,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte C, Distrito Industrial, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	Delta Veículos Ltda. (Incorporada na Rodobens Participações S.A.)	-	100,00	Rodovia BR 101 Sul, S/N, KM 83,5, Anexo Parte 3, Prazeres, CEP: 54.335-000, Jaboatão dos Guararapes - PE
	DM Motors do Brasil Ltda.	100,00	99,90	Av. Vicente Filizola, Nº 5020, Parte, Redentora, CEP: 15.015-450, S. J. do Rio Preto - SP
	Green Star Peças e Veículos Ltda.	100,00	100,00	Rua Casemiro de Abreu, Nº 470, Bairro: Vila Redentora, CEP: 15.015-410, S. J. do Rio Preto - SP
	GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	80,00	80,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte B, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	100,00	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	RCE Digital Ltda.	90,00	90,00	Av. Murchid Homsi, Nº 1404, Vila Diniz, CEP: 15.013-000, S. J. do Rio Preto - SP
	Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	93,77	93,77	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, 1º Andar, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	99,56	99,56	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	-	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda. (Incorporada na Rodobens Participações S.A.)	-	100,00	Rodovia BR 101 Sul, S/N, KM 83,5, Anexo Parte 2, Prazeres, CEP: 54.335-000, Jaboatão dos Guararapes - PE
	Verdade Locação de Imóveis Ltda.	75,64	75,64	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 21, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	-	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 26, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
(iii)	**Comercial e outras no exterior**			
	Automotores Juan Manuel Fangio S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
	Empresas Rodobens S.A. para Fins Determinados	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Argentina S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Internacional S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Inversiones S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
	WV Holdings Ltd.	100,00	100,00	Domiciliada nas Ilhas Virgens Britânicas

Suas controladas abrangem as atividades que podem ser resumidas, segundo a sua natureza, como segue:

(i) Incorporação e construção civil
Essas atividades incluem a incorporação e construção civil, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços e a administração de carteira de recebíveis de financiamento imobiliário, entre outras.

(ii) Locação de imóveis e outras
Essas atividades incluem Locação e comercialização de imóveis, participação em outras empresas, comunicação empresarial, dentre outras.

(iii) Comercial e outras atividades no exterior
Outras atividades desempenhadas pelas controladas, como operações no exterior, participação em outras empresas, dentre outras.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais adotadas

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria em sua gestão.

As políticas contábeis materiais adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a partir da Nota 2.2, essas políticas têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto no caso de ativos e passivos financeiros demonstrados na Nota 5 como mensurados ao valor justo por meio do resultado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada e aprovada pela Administração em 17 de abril de 2024.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade das operações da Companhia. Na data em que a administração autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras, a administração da Companhia determinou que não havia incertezas relevantes que pusessem em dúvida a capacidade da Companhia de continuar operando nos próximos 12 meses, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.2 Mudanças nas políticas contábeis materiais

a. Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação

A Companhia e suas controladas adotaram o imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32) a partir de 1º de janeiro de 2024. As alterações restringem o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos para desativação e restauração.

A administração avaliou os possíveis impactos dessa política, e não há impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia e suas controladas.

b. Imposto mínimo complementar global

A Companhia e suas controladas adotaram a Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo do Pilar Dois (alterações ao CPC 32) quando da sua publicação. As alterações fornecem uma exceção obrigatória temporária da contabilização de impostos diferidos para o imposto adicional, que entra em vigor imediatamente, e exigem novas divulgações sobre a exposição ao Pilar Dois.

A exceção obrigatória se aplica retrospectivamente. No entanto, como nenhuma nova legislação para implementar o imposto adicional foi promulgada ou substancialmente promulgada em 31 de dezembro de 2022 em qualquer jurisdição em que a Companhia e suas controladas operam e nenhum imposto diferido relacionado foi reconhecido nessa data, a aplicação retrospectiva não tem impacto nas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas.

c. Informação de políticas contábeis materiais

A Companhia e suas controladas também adotaram a Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26) a partir de 1º de janeiro de 2023. Embora as alterações não tenham resultado em nenhuma mudança nas políticas contábeis em si, elas afetaram as informações das políticas contábeis divulgadas nas demonstrações financeiras.

As alterações exigem a divulgação de políticas contábeis "materiais", em vez de "significativas". As alterações também fornecem orientação sobre a aplicação da materialidade à divulgação de políticas contábeis, ajudando as entidades a fornecer informações úteis sobre políticas contábeis específicas da entidade que os usuários precisam para entender outras informações nas demonstrações financeiras.

A administração revisou as políticas contábeis e atualizou as informações divulgadas na Nota 2 - Políticas contábeis materiais (2022: Principais políticas contábeis) em determinados casos, de acordo com as alterações.

2.3 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de consolidação foram eliminados saldos ativos, passivos, receitas e despesas de operações e lucros ou prejuízos não realizados entre as empresas consolidadas. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável. As demonstrações financeiras de investidas em cuja administração a Companhia não exerça controle, independentemente da sua participação, mas que possui influência significativa, foram consideradas como investimentos em coligadas na consolidação conforme item (ii) a seguir e Nota 14 (a).

As seguintes políticas contábeis foram aplicadas na elaboração das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

(i) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Neste contexto a Companhia não consolida as informações dos grupos de consórcio, visto que os grupos possuem patrimônio próprio, que não se confunde com a de outro grupo, nem com o da própria administradora.

As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(ii) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas e controladas em conjunto são todas as entidades sob as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo (Nota 14).

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior a sua participação na coligada, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

(iii) Participação de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iv) Perda de controle

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, ela desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(v) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.4 Novas normas, alterações e interpretações de normas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Classificação dos passivos como circulante e não circulante e passivos não circulantes com *covenants* (alterações CPC 26)

As alterações, emitidas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a *covenants* futuros. As alterações se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. Conforme divulgado na Nota 18, a Companhia e suas controladas têm empréstimos bancários com garantia que estão sujeitos a *covenants* específicos (não financeiros). Embora ambos os passivos estejam classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2023, uma futura quebra dos *covenants* específicos, pode exigir que a Companhia e suas controladas liquide os passivos antes das datas de vencimento contratuais. A Companhia e suas Controladas estão avaliando o possível impacto das alterações na classificação desses passivos e nas respectivas divulgações.

b. Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40)

As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores (“Risco Sacado”) que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia e suas controladas estão avaliando o impacto das alterações, principalmente no que diz respeito à obtenção de informações adicionais necessárias para atender às novas exigências de divulgação.

c. Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas:

- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).
- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02).

2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(i) Transações e saldos em moedas estrangeiras

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos, caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

As variações cambiais de ativos e passivos financeiros não monetários, como por exemplo, os investimentos em controladas no exterior, são registrados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido da Companhia, e somente são registrados ao resultado do exercício quando o investimento for vendido ou baixado para perda.

(ii) Controladas com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira das controladas que integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.
- As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).
- Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta “Ajustes de avaliação patrimonial”.

As controladas Automotores Juan Manuel Fangio S.A., Rodobens Vehículos S.A., Rodobens Argentina S.A., Rodobens Internacional S.A., Empresas Rodobens S.A de Ahorro Para Fines Determinados, Rodobens Locadora de Vehículos S.A. e Rodobens Inversiones S.A. tem como moeda funcional o Peso argentino e a WV Holdings Limited têm como moeda funcional o Dólar norte-americano.

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações no exterior são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda sobre a venda.

As investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial reportam na moeda de economia hiperinflacionária – Peso argentino. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado abrangente dessa investida foram atualizados monetariamente, para calcular a parcela da Companhia em seus ativos líquidos e no resultado. As demonstrações financeiras atualizadas das investidas expressas em moeda estrangeira, foram convertidas pelas taxas de câmbio de fechamento.

A Companhia adotou por contabilizar os efeitos decorrentes de ajustes de hiperinflação do patrimônio das investidas na conta de lucros acumulados dentro do patrimônio líquido conforme CPC 02.

Os itens monetários não foram atualizados, pois já são expressos em termos da unidade monetária corrente no final do período de relatório. Itens monetários são valores detidos e itens a serem recebidos ou pagos em dinheiro.

Todos os outros ativos e passivos não monetários, quando não reconhecidos a valores correntes no final do período de relatório, como, por exemplo, a valor líquido realizável e a valor justo, de modo que não são atualizados monetariamente, foram atualizados monetariamente.

Todos os componentes do patrimônio líquido foram atualizados monetariamente pela aplicação do Índice Geral de Preços, desde o início do período ou da data de contribuição, se posterior. As mutações do patrimônio líquido durante o período foram divulgadas.

Os ganhos ou as perdas na posição monetária líquida devem ser incluídos no resultado e divulgados separadamente.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.7 Ativos e passivos financeiros

2.7.1 Ativos financeiros

2.7.1.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: (a) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado) e (b) ao custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Os itens que passaram a ser mensurado ao custo amortizado, atendem as condições especificadas pelo CPC 48:

- é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

a. Ativos financeiros ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado).

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem:

- Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros.

A Companhia classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

b. Ativos financeiros ao custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou calculáveis. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles

com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações financeiras (estes são classificados como ativos não circulantes).

2.7.1.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação.

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados e contabilizados pelo custo amortizado, usam o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

2.7.1.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Dessa forma, os saldos mantidos com clientes em Contas a receber de clientes e Adiantamentos de clientes, bem como os saldos mantidos com fornecedores em Fornecedores e Adiantamentos a fornecedores, estão sendo apresentados líquidos, nas presentes demonstrações financeiras, quando atendidos os requisitos aplicáveis.

2.7.1.4 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são subsequentemente, remensurados ao seu valor justo.

O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge.*

Como procedimento de gestão de seus riscos de mercado, a Companhia administra as suas exposições em moeda estrangeira por meio da contratação de instrumentos financeiros derivativos atrelados ao dólar, considerando a previsão de despesas contida no orçamento oficial da Companhia.

A Companhia também administra suas exposições em juros por meio de políticas de controles, estabelecimento de estratégias operacionais, determinação de limites e diversas técnicas de acompanhamento das posições, e ainda, efetua operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos que se destinam a clientes, associadas a operações de captação ou aplicação de recursos.

2.7.1.5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia e controladas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Companhia), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment)*. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment,* se necessária.

2.7.1.6 Perda de crédito esperada

A mensuração da perda de crédito esperada requer aplicação de premissas significativas e uso de modelos quantitativos. A Administração exerce seu julgamento na avaliação da adequação dos montantes de perda esperada resultantes de modelos e, conforme sua experiência, realiza ajustes que podem ser decorrentes da condição de crédito de determinados clientes ou de ajustes temporários decorrentes de situações ou novas circunstâncias que ainda não foram refletidas na modelagem.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.7.1.7 Passivos financeiros

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas
Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

2.7.1.8 Desreconhecimento

Ativos financeiros
A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
- a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros
A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

2.8 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação do "custo médio ponderado" das compras ou produção; quando necessário, é constituída provisão para desvalorização desses estoques a mercado.

Os imóveis a comercializar estão representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil, os quais não excedem o valor de mercado.

A Companhia e suas controladas periodicamente avaliam a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não têm identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

2.9 Outros ativos

Os demais ativos recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados ao custo, deduzido, quando aplicável, por provisão para ajuste ao valor de realização, que é constituída com base na análise das expectativas de sua efetiva realização. São incluídos como ativo circulante, aqueles ativos com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data de emissão do balanço. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

a. Despesas comerciais a apropriar (Incorporação imobiliária)

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito na Nota 2.21 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.10 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades de investimento é reconhecida como outras receitas pelo método linear ao longo prazo do arrendamento.

2.11 Investimentos

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) (Nota 14).

2.12 Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente, substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável.

2.13 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.14 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos das empresas de incorporação imobiliária, gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.15 *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para fins de avaliação do *impairment,* os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment,* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.16 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.17 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.18 Provisões para contingências

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.19 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 2.21, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

A Companhia e suas controladas determinaram que o imposto mínimo complementar global - que é obrigado a pagar de acordo com a legislação do Pilar Dois - é um imposto de renda no escopo do CPC 32. A Companhia e suas controladas aplicaram a isenção obrigatória temporária da contabilização do imposto diferido para os impactos do imposto complementar e o contabiliza como um imposto corrente quando incorrido.

2.20 Benefícios a empregados - participação nos lucros

(i) Benefício de curto prazo

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o correspondente serviço seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado, caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço prestado pelo empregado no passado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Programa de participação nos lucros e resultados

A Companhia adota o programa de participação nos lucros (“PPR”) tendo como base critérios de meta de resultado e desempenho operacional. A Companhia efetua a provisão baseada na medição periódica do cumprimento das metas e resultado, respeitando o regime de competência e o reconhecimento da obrigação presente resultante de evento passado no montante estimado da saída de recursos no futuro.

(iii) Outros benefícios pós-empregos e de longo prazo

A Companhia não possui benefícios pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato de trabalho ou outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

2.21 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços em conformidade com o CPC 47, no curso normal das atividades da Companhia e suas controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre as empresas consolidadas pela Companhia.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita quando o valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia Companhia e suas controladas, conforme descrição a seguir.

a. Venda de produtos

A receita pela venda de mercadorias é reconhecida quando o controle sobre os produtos é transferido e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente. A Companhia e suas controladas adotam como política de reconhecimento de receita, portanto, a data em que o produto é entregue ao comprador.

b. Venda de serviços

As vendas de serviços são reconhecidas após (i) emissão de nota fiscal de prestação de serviço; e (ii) após ser finalizada a prestação de serviços.

c. Venda de imóveis

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existem evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

1. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.

2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como "créditos perante clientes", ou como "adiantamentos de clientes", em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

  As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia e suas controladas analisam a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia e suas controladas são os estornos do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica "Receita líquida dos empreendimentos vendidos" e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica "Custo dos empreendimentos vendidos" contra o estoque da Companhia e suas controladas.

A Companhia e suas controladas constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

d. Receitas financeiras

As receitas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A receita de juros de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado é incluída nos resultados financeiros líquidos de valor justo com esses ativos. A receita de juros de ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes calculada utilizando o método da taxa de juros efetiva é reconhecida na demonstração do resultado como parte da receita financeira de juros.

A receita financeira é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto de um ativo financeiro exceto para ativos financeiros que, posteriormente, estejam sujeitos à perda de crédito. No caso de ativos financeiros sujeitos à perda de crédito, a taxa de juros efetiva é aplicada ao valor contábil líquido do ativo financeiro (após a dedução da provisão para perdas).

2.22 Custos e demais receitas e despesas

Os custos e as demais receitas e despesas são reconhecidas ao resultado de acordo com o princípio contábil da competência. Os custos acompanhando o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 47.

2.23 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social das empresas. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelo Conselho de Administração.

2.24 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

2.25 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e suas controladas tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (*non-performance*).

Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros.

Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis.

A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinaram que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

3.1 Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Consolidação: Determinação se a Companhia detém de fato o controle sobre uma investida (Nota 2.3);

- Equivalência patrimonial: Determinação se a Companhia tem influência significativa sobre uma investida (Notas 2.3 e 14);

- Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (Nota 2.21 c.); e

- Tributos diferidos: Disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais possam ser utilizados (Nota 12).

3.2 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra: julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada (Nota 2.21 c);

- Perdas esperadas ("*impairment*") de contas a receber: mensuração de perdas de crédito esperada para contas a receber e ativos contratuais com principais premissas na determinação da taxa média ponderada de perda. (Nota 8);

- Imóveis, veículos e outros bens retomados classificados como "Outros Ativos" no balanço patrimonial: determinação do valor justo menos custo da venda, dos quais a insuficiência é reconhecida registro de *impairmen*t (Nota 11);

- Perdas por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis, como teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio e as principais premissas em relação ao valor recuperável (Nota 15);

- Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicativos de *impairment* (Nota 16);

- Provisão para demandas judiciais e administrativas reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota 22).

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia e suas controladas estabelecem uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A Companhia e suas controladas revisam regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações *(inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas seguintes notas:

- Nota 4 – Gestão de risco financeiro; e
- Nota 5 – Instrumentos financeiros por categoria.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros e risco cambial), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia e suas controladas se concentram na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e suas controladas. A gestão de risco é realizada pela Gestão de Finanças da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. A Gestão de Finanças da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em conjunto com as unidades operacionais da Companhia e suas controladas. O Conselho de Administração estabelece princípios, através de políticas por escrito e realização de comitês, para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de crédito, e investimento de excedentes de caixa.

a. Risco de mercado

(i) Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a risco de taxas de juros flutuantes. A remuneração das aplicações financeiras está exposta às variações do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) a uma taxa média de 102,4% do CDI. O custo de juros de empréstimos e financiamentos estão expostos a variações de (i) CDI (Certificado de Depósito Interbancário), indexados a CDI + 1,70% a 3,50% ao ano (dívidas em CDI + taxa pré, como CCBs, CRIs, Nota Promissória e Plano Empresário) e indexados a Rendimento da Poupança + 2,75% a 4,52% (dívidas pós fixadas, Plano Empresário); (ii) TR (Taxa Referencial), indexados a TR + 6,0% a 10,94% ao ano (dívidas em TR + taxa pré, como Plano Empresário).

A Gestão de Finanças da Companhia e suas controladas consideram que, pela característica dos índices pelos quais suas aplicações e obrigações financeiras são indexadas, possíveis altas nas taxas de juros podem impactar seu custo de captação, afetando negativamente o resultado financeiro. Em contrapartida, a receita proveniente do rendimento das aplicações financeiras também pode ser afetada, porém de forma positiva.

b. Risco de crédito

O risco de crédito refere-se à possibilidade de perdas decorrente do não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador.

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes do varejo. Para bancos e instituições financeiras, alocamos os recursos da Companhia e suas controladas em entidades com baixo risco de crédito, priorizando, nesta ordem, segurança, liquidez e rentabilidade.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem a sua exposição a riscos de crédito por meio de uma realização contínua de análise de crédito.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelas entidades operacionais da Companhia e suas controladas em conjunto com sua diretoria e reportada à Gestão de Finanças da Companhia.

Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas dos financiamentos em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em depósitos a prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para atender às necessidades da Companhia (Notas 6 e 7).

O caixa e equivalente, aplicações financeiras e interfinanceiras e títulos e valores mobiliários são mantidos em instituições financeiras que possuem *rating* entre AA- até AAA, baseado na agência de *rating* Fitch Ratings.

Apesar do passivo circulante total da Companhia exceder seu ativo circulante total, a Companhia acredita que os fluxos de caixa das atividades operacionais, caixa e equivalentes de caixa e investimentos de curto prazo, junto com os instrumentos financeiros derivativos e acesso a facilidades de empréstimos é suficiente para financiar as despesas de capital, o passivo financeiro e pagamento de dividendos no futuro.

A Companhia optou por demonstrar os pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio, em sua demonstração de fluxo de caixa, como fluxo de caixa das atividades de financiamento, conforme permitido pelo pronunciamento contábil CPC 03.

A seguir, estão apresentadas as maturidades contratuais de passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023, incluindo pagamentos de juros estimados:

	Controladora					
Saldo total a pagar	**Saldo contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**Menos de um ano**	**Entre um e dois anos**	**Entre dois e quatro anos**	**Acima de quatro anos**
Empréstimos e financiamentos	150.679	210.328	18.708	38.628	65.222	87.770
Passivo de arrendamento	2.560	2.982	793	785	1.348	56
Fornecedores	557	557	557	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	172.834	172.834	172.834	-	-	-
Credores diversos	50.637	50.637	2.607	2.760	6.022	39.248
Total	**377.267**	**437.338**	**195.499**	**42.173**	**72.592**	**127.074**

	Consolidado					
Saldo total a pagar	**Saldo contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**Menos de um ano**	**Entre um e dois anos**	**Entre dois e quatro anos**	**Acima de quatro anos**
Passivo de arrendamento	4.383	5.504	1.190	1.158	1.924	1.232
Empréstimos e financiamentos	793.742	1.064.670	52.659	298.688	528.870	184.453
Fornecedores	56.196	56.196	56.196	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	174.071	174.071	174.071	-	-	-
Credores diversos	628.987	705.751	118.338	120.274	360.196	106.943
Total	**1.657.379**	**2.006.192**	**402.454**	**420.120**	**890.990**	**292.628**

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade, proporcionando retorno aos acionistas e manter uma estrutura de capital ideal que possibilite redução de custos e o seu desenvolvimento.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia e suas controladas, a diretoria pode, com a autorização do Conselho de Administração, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, propor aumento de capital ou, ainda, alienar ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia e suas controladas monitoram o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total corresponde à dívida líquida mais o patrimônio líquido.

Os índices de alavancagem financeira (não incluí passivo de arrendamento) da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Empréstimos e financiamentos, mútuos financeiros e instrumentos financeiros derivativos	150.679	-	789.924	646.283
Total dívida	150.679	-	789.924	646.283
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(7.746)	(92.427)	(272.725)	(289.738)
(-) Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	(39.409)	(56.920)	(86.169)	(67.494)
Dívida líquida	103.524	(149.347)	431.030	289.051
Total do patrimônio líquido	997.776	1.111.200	1.300.429	1.541.541
Total do capital	1.101.300	961.853	1.731.459	1.830.592
Índice de alavancagem financeira (%)	9,40	(15,53)	24,89	15,79

4.3 Análise de sensibilidade para exposição a taxa de juros

Para a análise de sensibilidade de exposição de taxa de juros e de câmbio, a Companhia utiliza cenários para avaliar as posições ativas e passivas, considerando curvas de juros com variações de 25% e 50% de *stress.* A Companhia entende que esses percentuais atendem sua necessidade, já que a exposição é basicamente risco de taxa de juros e possui baixa volatilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Controladora

		2023					
	Moeda	**Saldo em 31.12.2023**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível (-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	7.746	697	871	1.046	523	349
Aplicações financeiras	BRL	39.409	3.547	4.434	5.320	2.660	1.773
Empréstimos/Financiamentos – CDI	BRL	(150.680)	(16.682)	(20.136)	(23.591)	(13.227)	(9.772)
		(103.525)	**(12.438)**	**(14.831)**	**(17.225)**	**(10.044)**	**(7.650)**

Controladora

		2022					
	Moeda	**Saldo em 31.12.2022**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível (-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	92.427	12.709	15.886	19.063	9.532	6.354
Aplicações financeiras	BRL	56.920	7.827	9.783	11.740	5.870	3.913
		149.347	**20.535**	**25.669**	**30.803**	**15.401**	**10.268**

Consolidado (Exceto RNI)

		2023					
	Moeda	**Saldo em 31.12.2023**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível (-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	185.431	16.689	20.861	25.033	12.517	8.344
Aplicações financeiras	BRL	78.877	7.099	8.874	10.648	5.324	3.549
Empréstimos/financiamentos - CDI	BRL	(150.680)	(16.682)	(20.136)	(23.591)	(13.227)	(9.772)
Empréstimos/financiamentos - Cheque sem juros	ARS	(34)	-	-	-	-	-
		(434.850)	**(50.656)**	**(63.321)**	**(75.983)**	**(37.993)**	**(25.329)**

Consolidado (Exceto RNI)

		2022					
	Moeda	**Saldo em 31.12.2022**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível (-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	219.182	26.850	33.562	40.275	20.137	13.425
Aplicações financeiras	BRL	63.290	7.753	9.961	11.629	5.815	3.876
Empréstimos/financiamentos - Cheque sem juros	ARS	(752)	-	-	-	-	-
		1.008.240	**152.247**	**187.294**	**222.340**	**117.199**	**82.152**

RNI Negócios Imobiliários

	2023				
	Cenário de perda		**Cenário provável**	**Cenário provável**	
	Queda 50%	**Queda 25%**		**Aumento 25%**	**Aumento 50%**
IGPM	-1,68%	-2,52%	-3,36%	-4,20%	-5,04%
INCC	1,67%	2,51%	3,34%	4,18%	5,01%
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
	Efeito			**Efeito**	
Ativos (passivos) líquidos	**Perda 25%**	**Perda 50%**	**Resultado esperado com índice provável**	**Aumento 25%**	**Aumento 50%**
CDI	(27.782)	(41.674)	(55.565)	(69.456)	(83.347)
INCC	1.696	2.544	3.392	4.240	5.088
IGPM	(3.855)	(5.783)	(7.711)	(9.639)	(11.566)
	(29.941)	(44.913)	(59.884)	(74.855)	(89.825)
	29.941	**(14.971)**	**-**	**(29.941)**	**14.971**

RNI Negócios Imobiliários

	2022				
	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário provável	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGPM	2,76%	4,13%	5,51%	6,89%	8,27%
INCC	4,70%	7,05%	9,40%	11,75%	14,10%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
	Efeito			Efeito	
Ativos (passivos) líquidos	Perda 25%	Perda 50%	Resultado esperado com índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(34.901)	(52.351)	(69.801)	(87.252)	(104.702)
INCC	7.788	11.682	15.576	19.469	23.363
IGPM	7.580	11.369	15.159	18.949	22.739
	(19.533)	(29.300)	(39.066)	(48.834)	(58.600)
	19.533	**9.766**	**-**	**(9.768)**	**(9.766)**

Análise de sensibilidade para o câmbio

Com relação as aplicações em moeda estrangeira foram demonstradas os cenários:

(i) **Provável:** Projeção do Boletim Focus (Banco Central) na data base do balanço para o próximo ano;

(ii) **Valorização da moeda estrangeira:** Impacto de +25% e +50% nas taxas de câmbio com base no cenário provável;

(iii) **Desvalorização da moeda estrangeira:** Impacto de -25% e -50% nas taxas de câmbio com base no cenário provável.

Consolidado

		2023					
Cotação USD 4,8413	Moeda	Saldo em 31.12.2023	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes de caixa	USD	125.606	4.117	36.548	68.979	(28.313)	(60.744)
Aplicações financeiras	USD	27.256	893	7.931	14.968	(6.144)	(13.181)
Empréstimos/Financiamentos - Poupança	USD	(34)	(1)	(10)	(19)	8	16
		152.828	**5.009**	**44.469**	**83.928**	**(34.449)**	**(73.909)**

Consolidado

		2022					
Cotação USD 5,2177	Moeda	Saldo em 31/12/2023	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes/TVM	USD	67.686	2.365	19.878	37.390	(15.148)	(32.661)
Aplicações financeiras	USD	44.149	1.543	12.965	24.388	(9.880)	(21.303)
Empréstimos/Financiamentos - Cheque sem juros	USD	(752)	(26)	(221)	(415)	168	363
		111.083	**3.882**	**32.622**	**61.363**	**(24.860)**	**(53.601)**

4.4 Instrumentos financeiros e estimativa de valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment)* no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Companhia para instrumentos financeiros similares.

Abaixo segue a mensuração dos ativos e passivos (não há passivos mensurados a valor justo):

		Controladora		Consolidado	
	Nível	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários					
- Fundos de investimento					
- Tesouraria	1	1	3	2	3
- Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2	6.990	1.313	15.899	1.430
- Outros Fundos	1	-	9.054	27.673	78.622
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1	13.675	18.785	29.350	20.278
- Letras Financeiras - LF	1	18.744	26.453	33.213	29.319
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	1	-	1.315	-	1.329
- Over 1 dia	2	4.666	23.908	14.516	28.769
		44.076	80.831	120.653	159.750
Propriedades para investimentos	2	4.584	4.500	4.568	4.500

5 Instrumentos financeiros por categoria

	Controladora				Consolidado			
	Valor contábil		Valor justo		Valor contábil		Valor justo	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ativos (passivos) ao custo amortizado								
Caixa e equivalentes de caixa	3.079	68.516	3.079	68.516	230.951	192.940	230.951	192.940
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	7.290	4.202	7.290	4.202
Contas a receber de clientes	-	-	-	-	1.060.646	1.055.909	1.060.646	1.055.909
Outros ativos	199.994	57.138	199.994	57.138	244.045	253.176	244.045	253.176
Fornecedores	(557)	(487)	(557)	(487)	(56.196)	(55.093)	(56.196)	(55.093)
Empréstimos e financiamentos	(150.679)	-	(157.021)	-	(793.742)	(651.011)	(807.280)	(686.723)
Credores diversos	(50.637)	(52.834)	(50.637)	(52.834)	(628.987)	(687.218)	(628.987)	(687.218)
Passivo de arrendamento	(2.560)	(1.026)	(2.560)	(1.026)	(4.383)	(2.107)	(4.383)	(2.107)
Ativos (passivos) ao valor justo por meio do resultado								
Caixa e equivalentes de caixa	4.667	23.911	4.667	23.911	41.774	96.458	41.774	96.458
Aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	39.409	56.920	39.409	56.920	78.879	63.292	78.879	63.292
Propriedades para investimentos	4.584	4.500	4.584	4.500	4.584	4.500	4.584	4.500

6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Caixa e bancos	625	793	31.914	37.659
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários				
Certificados de depósito bancário - CDB (ii)	2.454	67.723	199.037	155.281
Compromissadas - Lastro em Debêntures (iii)	-	-	-	340
Fundos de investimento (i)				
- Outros fundos	-	-	27.256	67.686
- Tesouraria	1	3	2	3
- Over 1 dia	4.666	23.908	14.516	28.769
	7.746	92.427	272.725	289.738

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 102,7% (Em 31 de dezembro de 2022 – 105,0%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por aplicações financeiras que são remunerados com base no Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com remuneração média de 102,1% (Em 31 de dezembro de 2022 – média de 101,8%) do CDI.

As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra dos títulos por parte dos próprios bancos emissores, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, prazos pré-determinados, lastreados por títulos privados ou públicos, dependendo das disponibilidades de lastro. As operações compromissadas com lastro em debêntures são remuneradas por uma taxa média de 78,4% do CDI em 31 de dezembro de 2022.

7 Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	-	1.235
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	-	-	7.290	2.967
Fundos de Investimentos - FI (i)				
- Certificados de Depósito Bancário - CDB	6.990	1.313	15.899	1.430
- Outros Fundos	-	9.054	417	10.936
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT (ii)	13.675	18.785	29.350	20.278
- Letras Financeiras - LF	18.744	26.453	33.213	29.319
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	-	1.315	-	1.329
	39.409	56.920	86.169	67.494
Circulante	39.409	56.920	78.878	63.292
Não circulante	-	-	7.291	4.202

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 102,7% (Em 31 de dezembro de 2022 –105,0%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por títulos de renda fixa remunerados a taxa de 100% do CDI (Em 31 de dezembro de 2022 – 100% do CDI).

8 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2023	**2022**
Devedores por compra de imóveis (a)	1.096.138	1.081.346
Duplicatas a receber (b)	6.591	12.144
Provisão para *impairment* (c)	(42.083)	(37.581)
	1.060.646	1.055.909
Circulante	386.042	355.581
Não circulante	674.604	700.328

(a) Os saldos de devedores por compra de imóveis referem-se às seguintes principais operações de venda de imóveis realizadas pelas controladas RNI, Jaux e GVInc, e são compostos por:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (i)	251.756	296.840
Créditos diretos com clientes (ii)	338.322	322.789
Outros créditos pro-soluto (iii)	266.209	232.981
Contas a receber por venda de terrenos (iv)	239.851	228.736
Total	1.096.138	1.081.346
Circulante	421.535	381.018
Não circulante	674.604	700.328

(i) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

(ii) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que as controladas mantêm em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tenho como garantia real o próprio imóvel comercializado. Os saldos de créditos perante clientes da RNI e Jaux foram atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC e após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR, para Urbanismo os saldos de créditos são atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M desde o início do contrato.

(iii) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienação junto a instituição financeira.

(iv) As controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, e Valor Geral de Vendas (VGV) com valor mínimo garantido.

Processo de repasse – incorporação imobiliária
Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

(b) Referem-se a valores a receber substancialmente pela venda de veículos e peças. Os saldos em aberto são realizáveis no curto prazo e a análise sobre esses títulos feita pela diretoria da Companhia, não revelou expectativas de perdas em montante superior ao valor provisionado.

Os vencimentos dessas contas a receber são como seguem:

	Consolidado	
	2023	**2022**
A vencer	5.931	8.372
Vencidas até 30 dias	516	2.122
Vencidas de 31 a 60 dias	87	1.022
Vencidas de 61 a 90 dias	2	469
Vencidas de 91 a 180 dias	-	159
Vencidas há mais de 180 dias	55	-
	6.591	12.144

(c) A Companhia e suas controladas aplicam uma abordagem simplificada para o cálculo do *impairment* de duplicatas a receber, segregando a carteira de clientes segundo sua categoria e aplicando um percentual variável, de acordo com a sua classificação, o risco que apresenta e o tempo de atraso.

Os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Vencidos (i)	41.942	35.081
A vencer:		
2024	6.096	193.998
2025	118.671	70.647
2026	93.901	56.844
2027	56.560	40.674
Após 2027	357.434	303.084
	674.604	700.328

(i) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

A provisão para *impairment* de duplicatas a receber apresentou as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Saldo em 1º de janeiro	(37.581)	(32.976)
Provisão para impairment de duplicatas a receber, líquida	(4.502)	(4.605)
Saldo em 31 de dezembro	(42.083)	(37.581)

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e

- Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

8.1 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica "receita de incorporação imobiliária" no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2023, a taxa utilizada pela Companhia e suas controladas para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,94% a.a. (6,64% a.a. em 31 de dezembro de 2022) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R$ 7.052 de ajuste a valor presente (R$ 9.685 em 31 de dezembro de 2022).

8.2 Cessão de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a controlada RNI celebrou junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos prósoluto. A controlada RNI mantém a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica "Credores diversos", conforme Nota 20.

	Consolidado					
31 de dezembro de 2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**após 2027**	**Total**
Cessão de recebíveis	28.709	19.521	16.240	11.545	7.027	83.042
Passivo circulante	28.709	-	-	-	-	28.709
Passivo não circulante	-	19.521	16.240	11.545	7.027	54.333

	Consolidado					
31 de dezembro de 2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**após 2026**	**Total**
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987	14.325	88.514
Passivo circulante	24.350	-	-	-	-	24.350
Passivo não circulante	-	19.612	17.240	12.987	14.325	64.164

9 Estoques

	Consolidado	
	2023	**2022**
Imóveis a comercializar	819.030	916.327
Veículos nacionais novos	728	482
Peças, acessórios e pneus	3.531	2.829
	823.289	919.638
Circulante	390.025	407.068
Não circulante (imóveis)	433.264	512.570

Os imóveis classificados no “Não circulante” são terrenos para futuras incorporações com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2025. (Nota 20)

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção” quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor de juros capitalizados é de R$ 51.057 (R$ 32.781 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado.

10 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Contribuição para financiamento da seguridade social - COFINS	-	1	5.959	5.031
Programa de integração social - PIS	-	-	1.325	1.112
INSS a compensar	-	-	620	-
IOF - Contrato de mútuo	166	-	481	331
Tributos a recuperar - Argentina	-	-	9	2.989
Outros	1	83	372	527
	167	84	8.766	9.990

11 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Créditos com terceiros (i)	28.211	33.874	36.277	44.875
Despesas antecipadas	208	377	23.834	21.336
Adiantamentos a fornecedores (iii)	-	1.193	3.165	943
Adiantamentos a terceiros	37	-	16.163	34.605
Transações a receber com partes relacionadas (Nota 13)	11.550	421	17.607	7.201
Despesas e custos a repassar para Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	26.041
Contas a receber por alienação cotas	-	-	119.835	74.741
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) - (Nota 13) (iv)	150.680	-	-	-
Imóveis (ii)	7.910	19.485	7.910	19.485
Outros valores a receber	1.398	1.788	19.254	23.949
	199.994	57.138	244.045	253.176
Circulante	15.338	29.912	91.839	135.948
Não circulante	184.656	27.226	152.206	117.228

(i) Créditos, substancialmente, oriundos das vendas de imóveis a terceiros adquiridos da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e do Banco Rodobens S.A.

(ii) Referem-se a imóveis adquiridos, substancialmente, do Banco Rodobens com o objetivo de venda a terceiros.

(iii) Referem-se substancialmente, a adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.

(iv) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia e sua controlada RNI e GVInc firmaram contrato de compra e vendas de quotas, cessão de ativos e passivos atrelados aos recebíveis da RNI, onde alienou as cotas sociais da participação societária de 166 subsidiárias, e cedeu direitos e deveres de crédito da RNI à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. no montante de R$ 326.478. Adicionalmente, houve também a cessão dos empréstimos relacionados aos recebíveis que se encontravam registrados nas SPEs da controlada RNI para a Rodobens Participações S.A. no montante de R$ 151.078. O valor total da operação foi de R$ 175.400, sendo o recebimento de R$ 100.000 à vista, recebido entre os dias 11 a 20 de dezembro de 2023 e o restante será recebido em 5 parcelas anuais iniciando em 27 de dezembro de 2024 no valor de R$ 15.080, corrigidas pelo INCC.

Referente as vendas das 166 SPEs foram elaborados Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio de livros contábeis em 30 de setembro de 2023 emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes e para as cessões de ativos foi elaborado relatório de procedimentos previamente acordados também emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes, com data de 30 de setembro de 2023. No entanto, conforme cláusulas do contrato de compra e venda de quotas, cessão de ativos e outras avenças, a data de fechamento da operação seria efetivada a partir de: i) celebração das alterações contratuais das SPEs; e ii) recebimento do valor a vista, no qual ocorreu em 31 de dezembro de 2023.

O motivo da operação refere-se a geração de um aporte de capital imediato na controlada RNI, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio. A administração destaca que o negócio faz parte de uma reestruturação organizacional, através da simplificação de suas operações.

12 Tributos diferidos

a. Composição dos créditos tributários

Os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de prejuízos fiscais e base negativa e diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

	Controladora						Consolidado						
	Saldo em 2021	**Resultado 2022**	**Saldo em 2022**	**Resultado 2023**	**Outros**	**Saldo em 2023**	**Saldo em 2021**	**Resultado 2022**	**Efeito em patrimônio líquido em 2022**	**Saldo em 2022**	**Resultado 2023**	**Efeito em patrimônio líquido em 2023**	**Saldo em 2023**
Créditos tributários diferidos													
No realizável a longo prazo													
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:													
Diferenças temporárias:													
Provisões de contingências	44	4	48	(34)	-	14	48	348	-	396	393	-	789
Provisão sobre participação nos lucros	1.697	182	1.879	144	-	2.023	2.753	494	-	3.247	251	-	3.498
Redução do valor recuperável de ativos *impairment*	-	-	-	-	-	-	4.756	532	(2.171)	3.117	(5)	699	3.811
Outros	727	(372)	355	723	111	1.189	1.280	(358)	33	955	1.034	(71)	1.919
	2.468	(186)	2.282	833	111	3.226	8.837	1.016	(2.138)	7.715	1.673	628	10.017
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	27	(27)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	27	(27)	-	-	-	-	-
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(700)	(278)	(978)	(533)	-	(1.511)	(949)	(380)	-	(1.329)	(761)	-	(2.090)
	1.768	(464)	1.304	300	111	1.715	7.915	609	(2.138)	6.386	912	628	7.927
Débitos tributários diferidos													
No passivo não circulante													
Imposto de renda e contribuição social diferidos:													
Arrendamento	700	(382)	318	532	-	850	938	(274)	-	664	765	-	1.429
Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	-	20.146	3.803	-	23.949	(206)	-	23.743
Outros	-	660	660	4	(3)	661	1.612	506	(5)	2.113	(783)	(245)	1.085
	700	278	978	536	(3)	1.511	22.696	4.035	(5)	26.726	(224)	(245)	26.257
Pis e cofins diferidos s/Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	-	17.789	(17.789)	-	-	18.424	-	18.424
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	195	22.216	-	22.411	(22.125)	-	286
	-	-	-	-	-	-	17.984	4.427	-	22.411	(3.701)	-	18.710
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(700)	(278)	(978)	(533)	-	(1.511)	(949)	(380)	-	(1.329)	(761)	-	(2.090)
	-	-	-	3	(3)	-	39.731	8.082	(5)	47.808	(4.686)	(245)	42.877

Na controladora, os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

No consolidado, os débitos tributários diferidos são, substancialmente, oriundos das operações da RNI Negócios Imobiliários S.A., onde o imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela controlada.

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada na Nota 24.

b. Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos para os seguintes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia e suas controladas possam utilizar seus benefícios.

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Prejuízo fiscal de imposto de renda	27.872	28.039	466.580	446.501
Base negativa de contribuição social	35.017	32.652	474.471	451.519
Efeito tributário	10.120	9.948	159.348	152.263

13 Partes relacionadas

a. Saldos em 31 de dezembro

	Controladora												
	2023												
	Ativo					Passivo					Resultado		
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros passivos (i)	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	-	551	-	-	-	-	-	4.707	-	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	13	221	-	(119)	(25)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	-	-	-	15	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-	(26)	(5)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	-	50.637	-	-	-	-	-
Rodobens S.A.	105.773	12.992	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	34.834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	(59)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	11.087	-	-	164.334	8.500	-	100	-	-	(159)	-
Outros (ii)	3.329	-	151.143	49	-	-	-	-	43	-	1.057	(235)	-
	143.936	12.992	162.230	64	551	164.334	8.500	50.637	172	268	5.764	(598)	(30)

	Controladora												
	2022												
	Ativo					Passivo					Resultado		
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros passivos (i)	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	-	53.302	-	-	-	3	-	3.831	-	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342	-	(109)	(33)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	3.200	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	-	(24)	(7)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	1.769	-	-	-	-	-	-	52.834	-	-	-	-	-
Rodobens S.A.	45.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	29.867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	(105)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	-	-	44.333	-	-	-	-	-	(157)	-
Outros	-	-	71	-	-	-	-	31	13	-	70	(209)	-
	79.857	-	82	-	53.302	44.333	-	52.865	22	414	3.901	(604)	(40)

(i) Na controladora, refere-se à aquisição de 324.039.647 ações da SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda (Nota 14 (b));

(ii) Valores a receber da controlada GVInc. Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. referente a cessão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (Nota (iv)).

	Consolidado													
	2023													
	Ativo					Passivo					Resultado			
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros Ativos	Contas a receber de Clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros Passivos	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Receitas com vendas	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	1.216	14.889	-	-	-	-	389	6.119	14.847	(49)	-
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	108	-	-	-	-	-	-	-	1.609	(28)	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	(221)	(43)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	-	132	-	-	-	-	-	-	-	1.584	(5)	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	371	-	-	-	-	-	-	-	3.860	(8)	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	-	(48)	(9)
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	905	-	-	-	-	181	1.055	-	14.320	(38)	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	-	352	-	-	-	-	5	23.456	-	3.130	(57)	-
Rodobens S.A.	105.773	12.992	-	2	-	-	-	-	4	9	-	16	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	(567)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	11.087	-	-	165.571	8.500	-	100	-	-	-	(159)	-
Outros	-	-	12.276	304	-	-	-	1.938	2	15.310	1.795	2.724	(351)	(145)
	105.773	12.992	23.363	3.390	14.889	165.571	8.500	1.938	357	40.302	7.914	42.090	(1.531)	(197)

	Consolidado													
	2022													
	Ativo					Passivo					Resultado			
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros Passivos	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Receitas com vendas	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	716	63.234	-	-	-	9	-	7.451	10.048	(65.711)	-
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	109	-	-	-	-	-	-	-	1.270	-	-
Casa Bela Locacao de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	603	-	-	(204)	(58)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	-	231	-	-	-	-	-	-	-	1.736	-	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	324	-	-	-	-	-	-	-	3.429	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127	-	-	(29)	(13)
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	963	-	-	-	267	-	1.511	-	11.364	(7)	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	3.862	-	-
Rodobens S.A.	45.021	-	-	2	-	-	-	-	-	28	-	52	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-	-	-	(662)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	-	-	45.266	-	-	1	-	-	-	(163)	-
Outros	-	-	7.201	579	-	3.191	-	2.206	11	23.228	705	3.403	(231)	-
	45.021	-	7.201	2.924	63.234	48.457	-	2.473	115	25.497	8.156	35.164	(67.007)	(71)

b. Remuneração do pessoal chave da administração

Benefícios de curto prazo
O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores, membros do Comitê Executivo e o chefe de Auditoria Interna. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por seus serviços, está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Salários, bônus e outras gratificações	5.418	4.990	11.501	9.772
Participação nos Lucros	-	-	1.690	1.432
Benefícios	58	50	381	274
Encargos trabalhistas	1.287	1.170	2.871	2.462
	6.763	6.210	16.443	13.940

A Companhia não possui benefícios de longo prazo relacionados a rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

c. Estoques e outros ativos

Em 2022, a controlada Rodobens Adm de Ativos Imobiliários efetuou transações envolvendo aquisições de imóveis de partes relacionadas pelo valor de laudo de avaliação, com pagamento à vista, totalizando o valor de R$ 38.135.

d. Aquisição de direitos creditórios

Em dezembro de 2022, a controlada Rodobens Adm de Ativos Imobiliários efetuou a compra de direitos creditórios (Cessão de crédito) de partes relacionadas pelo valor de mercado (Laudo de avaliação), totalizando um valor de aquisição de R$ 24.192.

e. Garantias de empréstimos

A Companhia presta avais a Instituições financeiras relacionados a linhas de créditos concedidos a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. para Cédula de crédito Bancário, Nota Promissória, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Plano empresário (Nota n° 18).

14 Investimentos

a. Informações sobre investimentos

	Controladora													
	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta %	Ativo circulante 31.12.2023	Ativo não circulante 31.12.2023	Total do ativo 31.12.2023	Passivo circulante 31.12.2023	Passivo não circulante 31.12.2023	Total do passivo 31.12.2023	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos		Equivalência patrimonial	
											31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Em 31 de dezembro de 2023														
WV Holdings Ltd.	30.305	100,00	152.862	40.867	193.729	375	-	375	193.355	7.883	193.356	174.277	7.883	(7.787)
AF Tatuapé Veículos Ltda.	1.539	100,00	301	-	301	1	-	1	300	(12)	5.581	5.593	(12)	(10)
Delta Veículos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.645	(109)	(121)
DM Motors do Brasil Ltda.	35.833	100,00	2.326	13.374	15.700	327	2.209	2.536	13.164	(7.748)	11.374	18.737	(6.599)	(816)
Green Star Peças e Veículos Ltda.	10.378	100,00	564	1.813	2.377	14	59	73	2.304	(1.084)	2.303	2.197	(922)	(44)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	256	80,00	12.914	6.115	19.029	12.030	1.504	13.534	5.495	11.852	4.396	434	9.482	6.423
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.339	100,00	3.365	2.315	5.680	16	823	839	4.841	(981)	4.842	6.922	(979)	(238)
RCE Digital Ltda.	3.870	90,00	2.603	2.144	4.747	663	40	703	4.044	(587)	3.669	4.364	(565)	109
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	1.864	93,77	2.041	-	2.041	10	-	10	2.031	714	6.252	6.464	669	942
RNI Negócios Imobiliários S.A.	14.746	33,69	834.940	1.089.739	1.924.679	454.565	1.008.961	1.463.526	461.153	(193.748)	149.993	215.608	(65.258)	7.284
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	128.010	100,00	65.035	35.282	100.317	3.890	152	4.042	96.275	(19.415)	96.275	115.690	(19.415)	(23.526)
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	69.731	99,56	53.852	56.586	110.438	1.323	35.817	37.140	73.298	6.367	73.023	79.001	6.389	6.478
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	2.750	75,64	1.164	7.762	8.926	39	4.400	4.439	4.487	1.751	3.396	7.289	1.325	(43)
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00	19.088	115.514	134.602	692	8.516	9.208	125.394	5.930	56.520	54.591	4.602	1.474
GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda	100.000	100,00	48.601	308.499	357.100	24.206	231.633	255.839	99.805	(195)	99.805	-	(195)	-
Rodobens S.A.	251.787	26,33	321.219	2.111.908	2.433.127	1.408.620	73.785	1.482.405	950.722	478.786	250.318	228.809	126.346	124.002
Outros											39	517	51	(1.286)
Total			**1.520.875**	**3.791.918**	**5.312.793**	**1.906.771**	**1.367.899**	**3.274.670**	**2.036.668**	**289.513**	**961.142**	**922.138**	**62.693**	**112.841**
Investimentos negativos														
Jaux Holdings Ltda.	3.258	99,99	261	102	363	1.831	457	2.288	(1.925)	(967)	(1.863)	(2.287)	(1.080)	(1.284)
											(1.863)	**(2.287)**	**(1.080)**	**(1.284)**
											959.279	**919.851**	**61.613**	**111.557**

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora														
	Saldos em 31 de dezembro de 2022	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Baixa por incorporações	Ajuste patrimonial	Juros sobre capital próprio	Distribuição de dividendos	AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital)	Ajuste de avaliação patrimonial	Ajustes de economia hiperinflacionária	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2023	Valor do investimento	Mais valia de participação societária	Ágio	Saldos em 31 de dezembro de 2023
WV Holdings Ltd.	174.277	150.588	-	-	-	-	(104.881)	(61.046)	26.535	7.883	193.356	193.356	-	-	193.356
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.593	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	5.581	300	5.281	-	5.581
Delta Veículos Ltda.	1.645	-	(1.535)	-	-	-	-	(33)	32	(109)	-	-	-	-	-
DM Motors do Brasil Ltda.	18.737	-	-	(417)	-	-	-	(746)	399	(6.599)	11.374	11.374	-	-	11.374
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.197	1.208	-	(126)	-	-	-	(89)	35	(922)	2.303	2.303	-	-	2.303
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	434	-	-	-	-	(5.520)	-	-	-	9.482	4.396	4.396	-	-	4.396
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.922	-	-	(1.101)	-	-	-	-	-	(979)	4.842	4.842	-	-	4.842
Jaux Holdings Ltda.	(2.288)	1.505	-	-	-	-	-	-	-	(1.080)	(1.863)	(1.863)	-	-	(1.863)
RCE Digital Ltda.	4.364	-	-	-	-	(130)	-	-	-	(565)	3.669	3.639	-	30	3.669
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.464	-	-	-	-	(881)	-	-	-	669	6.252	1.904	4.348	-	6.252
RNI Negócios Imobiliários S.A.	215.608	-	-	-	-	(357)	-	-	-	(65.258)	149.993	149.993	-	-	149.993
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	115.690	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.415)	96.275	96.275	-	-	96.275
Rodobens Holding Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38	-	-	38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	79.001	-	-	(1.913)	-	(10.454)	-	-	-	6.389	73.023	73.023	-	-	73.023
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	414	-	(430)	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	65	-	(100)	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	7.289	-	-	-	-	(5.218)	-	-	-	1.325	3.396	3.396	-	-	3.396
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	54.591	-	-	-	-	(2.673)	-	-	-	4.602	56.520	31.350	-	25.170	56.520
GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda		100.000	-	-	-	-	-	-	-	(195)	99.805	99.805	-	-	99.805
Rodobens S.A.	228.809	-	-	1.075	(15.285)	(93.751)	-	3.124	-	126.346	250.318	250.318	-	-	250.318
Outros	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1
	919.851	253.301	(2.065)	(2.482)	(15.285)	(118.984)	(104.881)	(58.790)	27.002	61.613	959.279	924.450	9.629	25.200	959.279
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(2.287)														(1.863)
	922.138														961.142

	Controladora														
	Saldos em 31 de dezembro de 2021	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Baixa por incorporações**	**Ajuste patrimonial**	**Juros sobre capital próprio**	**Distribuição de dividendos**	**AFAC (adiantamento p/ futuro aumento de capital)**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Ajustes de economia hiperinflacionária**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Saldos em 31 de dezembro de 2022**	**Valor do investimento**	**Mais valia de participação societária**	**Ágio**	**Saldos em 31 de dezembro de 2022**
WV Holdings Ltd.	73.928	-	-	-	-	-	104.881	(30.316)	33.571	(7.787)	174.277	174.277	-	-	174.277
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.603	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	5.593	312	5.281	-	5.593
Delta Veículos Ltda.	1.889	-	-	(138)	-	-	-	(20)	35	(121)	1.645	1.645	-	-	1.645
DM Motors do Brasil Ltda.	21.485	-	-	(1.990)	-	-	-	(448)	506	(816)	18.737	18.737	-	-	18.737
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.416	-	-	(196)	-	-	-	(29)	50	(44)	2.197	2.197	-	-	2.197
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	414	-	-	-	-	(6.403)	-	-	-	6.423	434	434	-	-	434
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	7.160	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)	6.922	6.922	-	-	6.922
Itabens Participações Ltda.	1.035	(1.087)	-	-	-	-	-	-	-	52		-	-	-	-
Jaux Holdings Ltda.	(1.635)	572	-	-	-	-	59	-	-	(1.284)	(2.288)	(2.288)	-	-	(2.288)
Juillan Holdings Ltda.	(1.367)	2.178	-	-	-	-	-	-	-	(810)	1	1	-	-	1
Junas Holdings Ltda.	(90)	675	-	-	-	-	-	-	-	(585)		-	-	-	-
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	203	(203)	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
RCE Digital Ltda.	4.459	-	-	-	-	(204)	-	-	-	109	4.364	4.334	-	30	4.364
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.362	-	-	-	-	(840)	-	-	-	942	6.464	2.116	4.348	-	6.464
RNI Negócios Imobiliários S.A.	210.259	-	-	-	-	(1.935)	-	-	-	7.284	215.608	215.608	-	-	215.608
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	137.216	2.000	-	-	-	-	-	-	-	(23.526)	115.690	115.690	-	-	115.690
Rodobens Holding Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-	-		38	38	-	-	38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	118.320	-	-	-	-	(45.797)	-	-	-	6.478	79.001	79.001	-	-	79.001
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	377	-	-	-	-	-	-	-	-	37	414	414	-	-	414
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	45	-	-	-	-	-	-	-	-	20	65	65	-	-	65
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	8.493	-	-	-	-	(1.161)	-	-	-	(43)	7.289	7.289	-	-	7.289
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	55.845	-	-	-	-	(2.728)	-	-	-	1.474	54.591	29.421	-	25.170	54.591
Rodobens S.A.	169.410	-	-	-	(11.615)	(54.637)	-	1.649	-	124.002	228.809	228.809	-	-	228.809
	821.865	4.135	-	(2.324)	(11.615)	(113.705)	104.940	(29.164)	34.161	111.557	919.851	885.022	9.629	25.200	919.851
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(3.092)														(2.287)
	824.957														922.138

c. Comentários sobre as principais movimentações relativas às empresas controladas e coligadas

A equivalência patrimonial foi calculada com base em demonstrações financeiras das controladas e coligadas na data base 31 de dezembro de 2023 e 2022.

No exercício findo em 2023, as controladas Delta Veículos Ltda. e Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda. foram baixadas por distrato social, tendo seus respectivos ativos líquidos vertidos à Companhia.

Em novembro de 2023, foi criada a empresa controlada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., empresa que tem como objeto social, a participação em outras sociedades e gestão de ativos imobiliários. O capital social da empresa é de R$ 100.000, integralizados em moeda corrente nacional em dezembro de 2023.

Em dezembro de 2022, a Companhia aumentou capital na controlada no exterior WV Holding LTD por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R$ 104.881, representando um aumento de US$ 20.000 mil de dólares. Adicionalmente, em janeiro de 2023, a Companhia realizou novo adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R$ 45.707, representando um aporte de U$ 8.800 mil dólares efetuados em dinheiro por meio de remessa bancária (*SWIFT*), posteriormente convertidos em aumento de capital em abril de 2023.

Durante o ano de 2022, a Companhia integralizou capital em investidas:

- Em junho de 2022, a Companhia integralizou capital em suas investidas Juillan Holdings Ltda., Junas Holdings Ltda. e Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda. nos montantes, respectivamente, de R$ 324, R$ 302 e R$ 2.000, em moeda corrente. Ainda, a Companhia integralizou capital em suas investidas Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) nos montantes, respectivamente, de R$ 1.863 e R$ 393;

- Em julho de 2022, a Companhia integralizou capital em sua investida Jaux Holdings Ltda. por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R$ 542;

- Em janeiro de 2022 houve a baixa da investida Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda. conforme distrato social;

- Em julho de 2022 houve a baixa da investida Itabens Participações Ltda. conforme distrato social;

- Em julho de 2022 as investidas Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. foram incorporadas pela investida Jaux Holdings Ltda.;

- Em novembro de 2022 foi aprovado aporte de capital pela Companhia em sua investida no exterior WV Holding LTD por meio de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), no montante de R$ 104.881, representando um aporte de US$ 20.000 mil de dólares efetuados em dinheiro por meio de remessa bancária (*SWIFT*).

d. Investimentos em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto

	Consolidado															
											2023			2022		
Empresas	**Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)**	**Percentual de participação direta e indireta**	**Ativo circulante 31.12.2023**	**Ativo não circulante 31.12.2023**	**Total do ativo 31.12.2023**	**Passivo circulante 31.12.2023**	**Passivo não circulante 31.12.2023**	**Total do passivo 31.12.2023**	**Patrimônio líquido**	**Lucro líquido (prejuízo) do exercício**	**Valor do investimento**	**Valor de perda com investimento (passivo)**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Valor do investimento**	**Valor de perda com investimento (passivo)**	**Resultado de equivalência patrimonial**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil - SPEs (25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.216	(4.015)	(7.912)	46.685	(2.071)	6.368
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	1.296.158	50%	19.088	115.514	134.602	692	8.516	9.208	125.394	5.930	87.531	-	8.858	84.019	-	2.956
Rodobens S.A.	251.787	26,37%	321.219	2.111.908	2.433.127	1.408.620	73.785	1.482.405	950.722	478.786	250.318	-	126.346	228.809	-	124.002
Outros											109	-	(3)	38	-	545
											373.174	(4.015)	127.289	359.551	(2.071)	133.871

Abaixo estão demonstradas as movimentações dos investimentos:

	Consolidado								
Empresas	**Saldo em 31 de dezembro de 2022**	**Distribuição de dividendos**	**Juros sobre o capital próprio**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Adiantamento para futuro aumento de capital**	**Outros**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Saldo em 31 de dezembro de 2023**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	46.685	(5.874)	-	-	(348)	2.561	(20)	(7.778)	35.226
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	84.019	(2.673)	-	-	(2.673)	-	-	8.848	87.521
Rodobens S.A.	228.809	(93.751)	(15.285)	3.124	-	-	1.075	126.346	250.318
Outros	38	-	-	-	-	-	74	(3)	109
	359.551	(102.298)	(15.285)	3.124	(3.021)	2.561	1.129	127.413	373.174
Investimentos com passivo a descoberto									
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(2.071)	-	-	-	(1.840)	23	(3)	(124)	(4.015)
Total dos investimentos	357.480	(102.298)	(15.285)	3.124	(4.861)	2.584	1.126	127.289	369.159

	Consolidado								
Empresas	**Saldo em 31 de dezembro de 2021**	**Distribuição de dividendos**	**Juros sobre o capital próprio**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Adiantamento para futuro aumento de capital**	**Outros**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Saldo em 31 de dezembro de 2022**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	38.330	-	-	-	(5.370)	4.324	153	6.521	46.685
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	86.518	(2.728)	-	-	-	-		2.956	84.019
Rodobens S.A.	169.410	(54.637)	(11.615)	1.649	-	-		124.002	228.809
Outros	10	-	-	-	-	-	(364)	545	38
	294.268	(57.365)	(11.615)	1.649	(5.370)	4.324	(211)	134.024	359.551
Investimentos com passivo a descoberto									
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(2.074)	-	-	-	-	156	-	(153)	(2.071)
Total dos investimentos	292.194	(57.365)	(11.615)	1.649	(5.370)	4.480	(211)	133.871	357.480

15 Intangível

	Controladora		
	Software	**Marcas e patentes**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2022			
Saldo inicial	-	76	76
Aquisição	48	-	48
Amortização	(6)	(11)	(17)
Saldo contábil líquido	42	65	107
Saldos em 31 de dezembro de 2022			
Custo total	48	175	223
Amortização acumulada	(6)	(110)	(116)
Saldo contábil líquido	42	65	107
Em 31 de dezembro de 2023			
Saldo inicial	42	65	107
Aquisição	940	5	945
Amortização	(928)	(11)	(939)
Saldo contábil líquido	54	59	113
Saldos em 31 de dezembro de 2023			
Custo total	1.080	181	1.261
Amortização acumulada	(1.026)	(122)	(1.148)
Saldo contábil líquido	54	59	113
Taxas anuais de amortização - %	20%	10%	

	Consolidado				
	Software	**Marcas e patentes**	**Mais valia de investimentos (Nota 14)**	**Outros bens intangíveis**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2022					
Saldo inicial	6.311	1.054	9.659	412	17.436
Aquisições	32	-	-	-	32
Ajuste de conversão	1.797	6	-	645	2.448
Alienação	(141)	-	-	-	(141)
Amortização	(1.299)	(146)	-	-	(1.445)
Saldo contábil líquido	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Saldos em 31 de dezembro de 2022					
Custo total	22.303	1.624	9.659	1.157	34.743
Amortização acumulada	(15.603)	(710)	-	(100)	(16.413)
Saldo contábil líquido	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Em 31 de dezembro de 2023					
Saldo inicial	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Ajuste de conversão	(52)	-	-	-	(52)
Aquisições	995	5	-	1.430	2.430
Amortização	(2.039)	(14)	-	-	(2.053)
Saldo contábil líquido	5.604	905	9.659	2.487	18.655
Saldos em 31 de dezembro de 2023					
Custo total	23.221	1.630	9.659	2.487	36.997
Amortização acumulada	(17.617)	(725)	-	-	(18.342)
Saldo contábil líquido	5.604	905	9.659	2.487	18.655
Taxas anuais de amortização - %	20%	10%	-	20%	

16 Imobilizado de uso e imobilizado de arrendamento

	Controladora						
	Benfeitoria em bens de terceiros (i)	**Móveis e utensílios**	**Veículos**	**Computadores e periféricos**	**Instalações**	**Obras em andamento**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2022							
Saldo inicial	6	116	201	17	5	69	414
Aquisições	405	72	114	13	-	-	604
Alienação	-	-	69	-	-	(69)	
Depreciação	(60)	(37)	(42)	(10)	(1)	-	(150)
Saldo contábil líquido	351	151	342	20	4	-	868
Saldos em 31 de dezembro de 2022							
Custo total	2.458	895	423	455	8	-	4.239
Depreciação acumulada	(2.107)	(744)	(81)	(435)	(4)	-	(3.371)
Saldo contábil líquido	351	151	342	20	4	-	868
Em 31 de dezembro de 2023							
Saldo inicial	351	151	342	20	4	-	868
Aquisições	90	40	52	7	-	67	256
Depreciação	(171)	(28)	(50)	(4)	(1)	-	(254)
Saldo contábil líquido	270	163	344	23	3	67	870
Saldos em 31 de dezembro de 2023							
Custo total	2.543	935	474	477	6	67	4.502
Depreciação acumulada	(2.273)	(772)	(130)	(454)	(3)	-	(3.632)
Saldo contábil líquido	270	163	344	23	3	67	870
Taxas anuais de depreciação - %	-	10%	3,19% a 20%	20%	10%	10%	

	Consolidado												
	Terras e terrenos	**Edifícios e dependências**	**Benfeitorias em bens de terceiros (i)**	**Instalações**	**Móveis e utensílios**	**Computadores e periféricos**	**Veículos**	**Máquinas e equipamentos**	**Outros bens**	**Obras em andamento**	**Total imobilizado de uso**	**Imóveis de arrendamento (iii)**	**Total Imobilizado**
Em 31 de dezembro de 2022													
Saldo inicial	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Aquisições	-	-	988	122	542	34	-	243	3.481	699	6.109	-	6.109
Ajuste de conversão (ii)	(3.792)	6.221	-	28	1	12	3	4	-	-	2.477	-	2.477
Alienação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-	69	(69)	-	-	-
Transferência para estoque	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	(1.321)
Depreciação	-	(286)	(183)	(244)	(512)	(131)	(13)	(502)	(2.636)	-	(4.507)	(997)	(5.504)
Saldo contábil líquido	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
Saldos em 31 de dezembro de 2022													
Custo total	17.241	35.344	7.080	4.627	7.721	5.355	1.109	45.548	30.728	714	155.467	65.329	220.796
Depreciação acumulada	-	(7.023)	(5.196)	(4.068)	(6.957)	(5.093)	(860)	(37.064)	(22.504)	-	(88.765)	(8.226)	(96.991)
Saldo contábil líquido	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
Em 31 de dezembro de 2023													
Saldo inicial	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
Ajuste de conversão (ii)	(2.035)	(14.213)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.248)	-	(16.248)
Aquisições	-	38	997	6	585	277	52	525	2.753	415	5.648	227	5.875
Alienação	-	-	-	-	-	(1)	-	(1.310)	-	-	(1.311)	-	(1.311)
Transferência para estoque	-	-	670	-	15	-	-	-	-	(685)	-	-	-
Depreciação	-	(234)	(366)	(144)	(469)	(142)	(57)	(482)	(2.823)	-	(4.717)	(1.021)	(5.738)
Saldo contábil líquido	15.206	13.912	3.185	421	895	396	244	7.217	8.154	444	50.074	56.309	106.383
Saldos em 31 de dezembro de 2023													
Custo total	15.206	21.169	8.893	4.615	8.040	5.624	912	44.763	33.490	444	143.156	65.556	208.712
Depreciação acumulada	-	(7.257)	(5.708)	(4.194)	(7.145)	(5.228)	(668)	(37.546)	(25.336)	-	(93.082)	(9.247)	(102.329)
Saldo contábil líquido	15.206	13.912	3.185	421	895	396	244	7.217	8.154	444	50.074	56.309	106.383
Taxas anuais de depreciação - %					10%	20%	3,19% a 20%	10%	10%				

(i) As benfeitorias em propriedades de terceiros referem-se a reformas nos prédios locados. As depreciações são conforme o prazo remanescente de vigência dos contratos de aluguel dos imóveis onde as benfeitorias foram realizadas.

(ii) Os ajustes referem-se, substancialmente, a atualização por hiperinflação e variação cambial dos imobilizados da empresa Automotores Juan Manuel Fangio S.A., empresa sediada na Argentina.

(iii) Referem-se a imóveis das empresas Rodobens Locação de Imóveis Ltda, Verdade Locação de Imóveis Ltda. e Rio Bahia Locação de imóveis Ltda. destinados a locação.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores de materiais para as construções de obras - RNI	-	-	52.817	51.019
Outros	557	487	3.379	4.074
	557	487	56.196	55.093

18 Empréstimos e financiamentos

				Controladora		Consolidado	
	Moeda	Encargos financeiros	Ano de vencimento	2023	2022	2023	2022
Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	R$	Variação do CDI + juros de 2,00% a 3,40% a.a.	2024/2025	-	-	88.009	148.184
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R$	Variação do CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.	2026/28/29	297	-	5.750	40.289
Nota promissória	R$	Variação do CDI + juros de 2,90% a 3,10% a.a.	2024/2025		-	73.576	7.845
Plano Empresário	R$	TR + juros de 6,00% a 10,94% a.a.	2027/2028	-	-	5.516	22.311
Plano Empresário	R$	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2025	-	-	12.622	-
Plano Empresário	R$	Juros de 2,75% a 4,52% a.a. + Rendimento da Poupança	2027	-	-	10	-
Outros	ARS	Cheque diferido Mercedes-Benz - sem juros	2023	-	-	34	752
				297	**-**	**185.517**	**219.381**
Não Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	R$	Variação do CDI + juros de 1,40% a 3,41% a.a.	2025	-	-	82.956	29.386
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R$	Variação do CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.	2026/28/29	150.382	-	272.635	168.125
Nota Promissória	R$	Variação do CDI + juros de 2,90 % a 3,10% a.a.	2025	-	-	28.066	87.187
Plano Empresário	R$	TR + juros de 6,00% a 9,30% a.a.	2026/27/28	-	-	54.395	40.717
Plano Empresário	R$	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2025	-	-	154.542	101.390
Plano Empresário	R$	Juros de 2,75% a 4,52% a.a. + Rendimento da Poupança	2027/2028	-	-	15.631	4.825
				150.382	**-**	**608.225**	**431.630**

Além da Companhia, no consolidado, os empréstimos e financiamentos são oriundos também da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e são garantidos por:

- Cédula de Crédito Bancário: Aval dos sócios controladores
- Nota promissória: Aval dos sócios controladores
- Certificado de Recebíveis Imobiliários: Garantia dos recebíveis e aval dos sócios
- Plano empresário: Fração ideal dos terrenos e unidades concluídas, carteira de recebíveis e aval dos sócios

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
2024	-	-	-	147.434
2025	21.808	-	312.655	153.642
2026	21.881	-	114.813	54.959
2027	21.881	-	61.601	75.595
Após 2027	84.811	-	119.156	-
	150.382	-	**608.225**	**431.630**

(i) Em 19 de janeiro de 2022 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. efetuou a contratação da 4ª emissão de notas promissórias no montante de R$ 25.000, com amortização em 19 de janeiro de 2023 de R$ 2.000, em 19 de janeiro 2024 de R$ 2.000 e em 19 de janeiro de 2025 de R$ 21.000, com taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 2,90% a.a.

(ii) Em 20 de junho de 2022 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R$ 72.090 com vencimento em 25 de abril de 2028, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para a Companhia no montante de R$ 69.986.

(iii) Em 23 de junho de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no montante de R$ 15.000 com vencimento em 20 de junho de 2025, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano.

(iv) Em 1° de agosto de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R$ 43.000 com vencimento em 16 de julho de 2026, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano.

(v) Em 24 de março de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. firmou contrato de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante total de R$ 86.175 com vencimento em 24 de março de 2028, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,80% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para a Companhia no montante de R$ 81.092.

Covenants não financeiros

Os empréstimos e financiamentos possuem certas obrigações contratuais a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em clausulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis , regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

- A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

19 Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Adiantamento de clientes por compra de imóveis	346	1.852	1.255	10.834
Adiantamento de clientes - RNI Negócios Imobiliários (i)	-	-	58.340	40.624
Outros adiantamentos de clientes	38	-	1.981	3.477
	384	1.852	61.576	54.935

(i) Referem-se a recebimentos de clientes decorrentes das vendas de unidades em construção, onde os valores recebidos são superiores aos créditos a receber em razão do percentual de conclusão da obra.

20 Credores diversos

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Recursos de parceiros e contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	-	-	544.412	598.569
Cessão de recebíveis (Nota 8.2)	-	-	83.042	88.514
Contas a pagar por aquisição de investimentos (Nota 13)	50.637	52.834	-	-
Outros	-	-	1.533	135
	50.637	52.834	628.987	687.218
Circulante	2.607	2.304	98.245	80.204
Não circulante	48.030	50.530	530.742	607.014

(i) São, substancialmente, compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na rubrica de "Estoques" como "Imóveis a comercializar" para a incorporação de empreendimentos imobiliários. O saldo é substancialmente referente a pagamentos por VGV, onde a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

21 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Contas a pagar por negócios imobiliários	-	-	32.831	36.382
Outros (i)	2.865	2.464	2.099	5.540
	2.865	2.464	34.930	41.922
Circulante	1.025	117	30.896	39.797
Não circulante	1.840	2.347	4.034	2.125

(i) Refere-se, substancialmente, a provisão para perdas de investimentos (Nota 14) e créditos de terceiros da Empresa Rodobens S.A. de Ahorro Para Fines Determinados.

22 Provisão para contingências e depósitos judiciais

A Companhia apresenta os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados às contingências

	Controladora	Consolidado	
	2023	**2023**	
	Montante provisionado	**Montante provisionado**	**Depósitos judiciais**
Tributárias	-	2.019	67
Trabalhistas e previdenciárias	-	1.852	2.490
Cíveis	378	5.577	7.386
Outras	-	46	103
	378	9.494	10.046

	Controladora	Consolidado	
	2022	2022	
	Montante provisionado	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	131	1.050	58
Trabalhistas e previdenciárias	-	1.950	13.258
Cíveis	11	5.531	756
Outras	-	480	1.203
	142	9.011	15.275

A Companhia e suas controladas são parte envolvida em litígios trabalhistas, cíveis e tributários, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As provisões constituídas na data das demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas são baseadas na posição de seus consultores legais internos e/ou externos, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como prováveis (passivos contingentes) e são consideradas pela diretoria suficientes para fazer face aos eventuais desembolsos por conta do desfecho desses litígios.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tem ações de naturezas tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como possíveis (passivos contingentes), com base na avaliação de seus consultores jurídicos, no montante de R$ 6.467 (Em 31 de dezembro de 2022 – R$ 6.070) da controladora e R$ 81.637 (Em 31 de dezembro 2022 – R$ 62.767) do consolidado, para as quais não há provisão constituída.

e. Movimentação de provisão de contingências

	Controladora			Consolidado				
	Tributárias	Cíveis	Total	Trabalhista e previdenciárias	Tributárias	Cíveis	Outras	Total
Em 1º de janeiro de 2022	131	-	131	1.848	154	5.727	875	8.604
Constituições	-	11	11	354	896	3.676	334	5.260
Reversões	-	-	-	(252)	-	(3.849)	(729)	(4.830)
Efeito da Cisão	-	-	-	-	-	(23)	-	(23)
Em 31 de dezembro de 2022	131	11	142	1.950	1.050	5.531	480	9.011
Constituições	-	42	42	301	1.219	3.663	-	5.183
Reversões	(131)	(11)	(142)	(399)	(250)	(3.617)	(434)	(4.700)
Efeito Incorporação	-	336	336	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	378	378	1.852	2.019	5.577	46	9.494

23 Patrimônio líquido

a. Capital social

As ações ordinárias dão direito a voto e aos dividendos, correspondendo a um voto nas assembleias gerais, ou direito ao voto múltiplo nos casos e na forma prevista na lei. As ações preferenciais não conferem direito a voto, salvo condições e hipóteses em que a Lei determine em contrário, e têm prioridade na distribuição de dividendos, bem como reembolso de capital no caso da liquidação da sociedade, participando ainda, em igualdade de condições com as ações ordinárias, sempre que a estas forem distribuídos dividendos superiores aos mínimos anuais previstos no estatuto da Companhia.

Abaixo segue quadro de composição das ações do capital social da Companhia:

	2023 e 2022		
			Capital social integralizado
	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total de ações
Acionistas pessoas físicas	560.784.323	411.089.508	971.873.831
	560.784.323	411.089.508	971.873.831

b. Destinação dos lucros

A reserva legal é constituída anualmente com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. Em 31 de dezembro de 2023, foi constituída reserva legal no montante de R$ 2.657 (Em 31 de dezembro de 2022 – R$ 4.658), que corresponde a 5% do lucro líquido apurado no exercício.

Aos acionistas da Companhia é assegurado dividendos mínimos obrigatórios anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% do lucro líquido operacional do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei 6.404/76. Em 2023 a Companhia distribuiu dividendos no montante de R$ 120.000, sendo R$ 15.232 referente a parte do lucro líquido de 2023 e R$ 104.769 de exercícios anteriores. (Em 2022 – R$ 22.125 referente aos 25% mínimos obrigatórios do exercício de 2022).

Adicionalmente, a Companhia distribuiu juros sobre o capital próprio aos seus acionistas referente ao exercício de 2023 no montante de R$ 10.000, sendo retido IRRF no montante de R$ 1.500.

c. Ajustes de avaliação patrimonial

(i) Ajustes acumulados de conversão

Correspondem aos registros contábeis de ajustes de variação cambial sobre investimentos diretos e indiretos no exterior, substancialmente relativos à W.V. Holdings Ltd., controladora da Automotores Juan Manoel Fangio S.A., Rodobens Argentina S.A. e Rodobens Internacional S.A., as quais são investidas da Companhia e com efeitos de equivalência via DM Motors do Brasil Ltda, Delta Veículos Ltda. e Green Star Peças e Veículos Ltda.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos das investidas

Correspondem à participação no resultado abrangente referente ao valor justo dos títulos e valores mobiliários e ao valor justo sobre *hedge accounting* nas investidas.

d. Ajustes de economia hiperinflacionária

As investidas DM Motors do Brasil Ltda. e WV Holding Ltd. possuem participações societárias em empresas estabelecidas na Argentina. Durante os anos de 2023 e 2022 a Argentina foi declarada país com economia hiperinflacionária, no qual a Companhia aplicou o CPC 42 – "Contabilidade em Economia Hiperinflacionária", sendo que os efeitos foram refletidos pela equivalência no patrimônio líquido da Companhia no montante de R$ 27.002 (2022 – R$ 34.161).

e. Transação com não controladores

Principais transações em 2023:

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 262;
- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 4.301.

Principais transações em 2022:

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 2.399;
- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 339.

24 Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	52.323	93.624	(51.560)	141.116
Imposto calculado com base em alíquotas de imposto locais - 34%	17.790	31.832	(17.530)	47.979
Adições e Exclusões				
Resultado com participações em coligadas e controladas	(20.948)	(37.929)	(43.278)	(45.516)
Juros sobre o capital próprio	1.797	3.949	1.797	3.949
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	6.125	(9.013)
Prejuízos fiscais não reconhecidos	-	1.235	26.493	21.496
Outras adições (exclusões) permanentes	1.135	1.377	43.532	3.375
Encargo fiscal	(226)	464	17.139	22.271
Imposto de renda e contribuição social correntes	(71)	-	(16.713)	(17.772)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	297	(464)	1.897	(3.019)
Total de imposto de renda e contribuição social (lucro real)	**226**	**(464)**	**(14.816)**	**(20.791)**
(+) imposto de renda e contribuição social (lucro presumido)	-	-	(2.323)	(1.480)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	**226**	**(464)**	**(17.139)**	**(22.271)**
Alíquota efetiva	(0,4%)	0,5%	(33,2%)	15,8%

25 Receitas líquidas de vendas e de serviços prestados

	Consolidado	
	2023	**2022**
Receita da incorporação imobiliária (i)	714.516	897.079
Receita bruta de vendas de mercadorias	92.771	75.150
Receita de prestação de serviços	53.978	43.028
Receita de venda de imóveis	52.195	52.352
Receita de locação de imóveis	10.680	10.588
Impostos sobre vendas	(28.860)	(28.864)
Devoluções e vendas canceladas	(301.335)	(215.155)
Receita líquida total	593.945	834.178

(i) Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, oriundas, substancialmente, da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A., que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue referente a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A.:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.144.435	1.672.115
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.093.616)	(1.412.382)
Distratos - receitas estornadas	505.840	238.246
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.587.776)	(1.174.136)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	556.659	497.979
(ii) Receita de indenização por distratos	**2.534**	**9.683**
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.522.598	1.152.523
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.446.650)	(958.723)
Distratos - Custos de construção	317.893	149.116
(b) Custo incorrido líquido	(1.128.757)	(809.607)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	393.841	342.916
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	483.613	589.936
(b) Custo incorrido	(197.691)	(172.921)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	285.922	417.015
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	162.818	155.063
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	29,2%	31,1%

(*) Não considera encargos financeiros.

26 Custos das vendas e dos serviços prestados

	Consolidado	
	2023	**2022**
Custos das vendas e dos serviços prestados		
Custo de incorporação imobiliária	(359.084)	(501.772)
Custo de imóveis	(61.674)	(62.252)
Custo de automóveis e agregados	(69.551)	(53.648)
Outros	(5.140)	(5.184)
Total custos	(495.449)	(622.856)

27 Despesas com vendas

	Consolidado	
	2023	**2022**
Benefícios a empregados (nota 29)	(2.808)	(3.715)
Comissão sobre vendas por terceiros	(45.735)	(40.466)
Despesa de propaganda e publicidade	(30.455)	(32.647)
Serviços prestados por terceiros	(2.025)	(2.184)
Outras	(3.947)	(3.952)
	(84.970)	(82.964)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Benefícios a empregados (nota 29)	(15.215)	(13.828)	(63.501)	(60.894)
Demais despesas com pessoal	(18)	(18)	(426)	(84)
Aluguéis	(815)	(1.017)	(1.701)	(1.559)
Depreciação e amortização	(1.034)	(879)	(3.940)	(3.719)
Impostos, taxas e contribuições	(213)	(423)	(3.503)	(5.851)
Serviços prestados por terceiros	(3.117)	(2.801)	(10.190)	(10.339)
Combustível	(68)	(119)	(79)	(127)
Energia elétrica	(69)	(57)	(223)	(147)
Comunicação	(146)	(151)	(586)	(503)
Tecnologia da informação e licenças de *software*	(293)	(269)	(4.266)	(2.767)
Viagens e hospedagens	(443)	(99)	(1.625)	(1.361)
Limpeza e vigilância	(221)	(367)	(1.240)	(1.752)
Despesas indedutíveis	(754)	(1.259)	(2.418)	(2.329)
Provisões (reversões) com ações judiciais	100	(11)	(483)	(431)
Materiais de uso e consumo	(83)	(119)	(22.517)	(19.542)
Despesas compartilhadas	(401)	(416)	(2.185)	(1.726)
Outras	(961)	(1.822)	(5.736)	(7.921)
	(23.750)	(23.655)	(124.619)	(121.053)

29 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo

	Benefícios a empregados relacionados com vendas (nota explicativa 27)			
	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Salários, participação nos resultados e bonificações	-	-	(2.735)	(3.538)
Contribuição para previdência social	-	-	(73)	(177)
	-	-	(2.808)	(3.715)

	Benefícios a empregados relacionados com administração (nota explicativa 28)			
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários, participação nos resultados e bonificações	(11.847)	(10.784)	(53.601)	(45.166)
Assistência médica e alimentação e outros benefícios	(660)	(608)	(3.035)	(5.882)
Contribuição para previdência social	(2.708)	(2.436)	(6.865)	(9.846)
	(15.215)	(13.828)	(63.501)	(60.894)

A Companhia não possui benefícios de longo prazo referente a rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

30 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Recuperação de despesas	724	702	1.034	1.018
Resultado na alienação de investimentos (i)	(2.922)	(19.011)	(2.922)	(19.011)
PIS e COFINS sobre JSCP	(1.414)	(1.074)	(1.414)	(1.074)
Outras (ii)		1.943	(19.478)	7.026
	-	-	-	-
	(3.612)	(17.440)	(22.780)	(12.041)

(i) Referem-se, substancialmente, a resultado na alienação de imóveis a terceiros (Nota 11 (i)).

(ii) Referem-se, substancialmente, a despesas de intermediações diversas e despesas em garantia da RNI Negócios Imobiliários S.A..

31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	16.614	22.867	25.958	30.583
Variações monetárias ativas	1.179	1.643	29.476	64.365
Juros ativos	2.611	2.519	14.838	14.758
Descontos obtidos	3	25	16	33
Receitas financeiras sobre contratos de mútuos	1.057	70	1.795	705
Demais receitas financeiras	6	94	3.212	4.991
Tributos incidentes sobre receita financeira	(998)	(1.266)	(2.690)	(4.015)
	20.472	25.952	72.605	111.420
Despesas financeiras				
Variações monetárias passivas	(1)	-	(1.330)	(1.343)
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(81.819)	(62.531)
Juros s/ arrendamento	(75)	(116)	(242)	(218)
Outros juros passivos	(1.632)	(1.613)	(386)	(488)
Desconto concedidos	(476)	(630)	(6.900)	(9.414)
Atualização monetária sobre hiperinflação	-	-	(7.240)	(13.919)
Demais despesas financeiras	(216)	(431)	(15.780)	(7.401)
	(2.400)	(2.790)	(113.697)	(95.314)
	18.072	23.162	(41.092)	16.106

32 Resultado por ação (básico e diluído)

	2023	2022
Lucro do exercício	52.549	93.160
Número de ações durante o período (mil)	971.874	971.874
Resultado por ação - básico e diluído	0,0541	0,0959

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

33 Cobertura de seguros

O Grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2023, o grupo possui apólices cobrindo sua frota em 100% da tabela FIPE, seus imóveis no valor máximo de R$ 7.350, suas operações de incorporação imobiliária no valor máximo de R$ 1.382.198 e outras coberturas envolvendo outros bens patrimoniais e danos materiais no valor máximo de R$ 148.639.

34 Outras divulgações sobre fluxos de caixa

a. Reconciliação da dívida líquida

	Controladora					
	Outros	Empréstimos	Passivo de arrendamento	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**(1.557)**	**-**	**2.138**	**581**	**(63.846)**	**(63.265)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	1.557	-	-	1.557	-	1.557
Pagamento de principal	-	-	(783)	(783)	-	(783)
Pagamento de juros	-	-	(116)	(116)	-	(116)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	(28.581)	(28.581)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias	-	-	(329)	(329)	-	(329)
Provisão de juros	-	-	116	116	-	116
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**	**1.026**	**1.026**	**(92.427)**	**(91.401)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	-	-	-	-	-	-
Pagamento de principal	-	-	(788)	(788)	-	(788)
Pagamento de juros	-	-	(75)	(75)	-	(75)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	84.681	84.681
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias	-	-	45	45	-	45
Provisão de juros	-	-	75	75	-	75
Renovações de contratos			2.277	2.277		2.277
Cessão de empréstimos (Nota 18)	-	150.679	-	-	-	-
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2023	**-**	**150.679**	**2.560**	**2.560**	**(7.746)**	**(5.186)**

	Consolidado					
	Empréstimos	Contratos de mútuo, líquidos	Passivo de arrendamento	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**528.734**	**306**	**2.867**	**531.907**	**(152.079)**	**379.828**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	336.870	(5.034)	-	331.836	-	331.836
Pagamento de principal	(229.281)	-	(769)	(230.050)	-	(230.050)
Pagamento de juros	(68.317)	-	(217)	(68.534)	-	(68.534)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	(137.659)	(137.659)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Adição por novos contratos	-	-	315	315	-	315
Redução por baixas	-	-	(106)	(106)	-	(106)
Provisão de juros	83.005	-	217	83.222	-	83.222
Variações monetárias e cambiais	-	-	(200)	(200)	-	(200)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	**651.011**	**(4.728)**	**2.107**	**648.390**	**(289.738)**	**358.652**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	363.864	910	-	364.774	-	364.774
Pagamento de principal	(230.676)	-	(1.028)	(231.704)	-	(231.704)
Pagamento de juros	(105.410)	-	(242)	(105.652)	-	(105.652)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	17.013	17.013
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Provisão de juros	115.351	-	242	115.593	-	115.593
Variações monetárias e cambiais	-	-	1.027	1.027	-	1.027
Renovações de contratos			2.277	2.277		2.277
Outros	(398)	-	-	(398)	-	(398)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2023	**793.742**	**(3.818)**	**4.383**	**794.307**	**(272.725)**	**521.582**

35 Eventos subsequentes

Em 18 de março de 2024, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. concluiu uma operação de cessão de crédito com coobrigação junto a instituição financeira no montante de R$ 75.400 sem a incidência da correção monetária que será devida a controlada, esse recebível tinha o vencimento em 5 parcelas anuais a partir de 06 de dezembro de 2024, a taxa efetiva de desconto foi de 0,9961% ao mês, o montante realizado foi de R$ 56.160 pagos nessa data.

* * *

Flavio Lopes Ferraz	Dorival Dutra da Silva	Marcel Pinheiro Orlandini
Diretor Geral	Diretor Administrativo	Contador CRC/SP – 1SP259667/O-0

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente

KPDS 1181560

Conteúdo

Relatório da Administração **3**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas **4**

Balanços patrimoniais **8**

Demonstrações dos resultados **9**

Demonstrações dos resultados abrangentes **10**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **11**

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto **12**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas **13**

Relatório da Administração

Apresentamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 da Rodobens Participações S.A., compreendendo o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa. A Rodobens Participações S.A. é uma holding e, consequentemente, o resultado da Companhia vem predominantemente da equivalência patrimonial das empresas Rodobens S.A., da qual detém 26,3% do capital, e da RNI Negócios Imobiliários S.A., da qual detém 33,7% do capital. Ambas são empresas registradas na CVM e listadas na B3 S.A, sendo que esta última possui capital aberto e ações negociadas na categoria Novo Mercado.

As Empresas Rodobens apresentaram crescimentos importantes em 2022, representados por aumento de receita, geração de negócios e lucro líquido.

Em sua investida Rodobens S.A., a receita líquida foi de R$ 6,3 bilhões em 2022, um aumento de 17% comparado à receita de R$ 5,4 bilhões em 2021. Fechamos também o ano de 2022 com um lucro líquido 6% superior ao do ano anterior, somando R$ 501,2 milhões. O crescimento das vendas de consórcio e, consequentemente, o aumento da carteira de consórcio em 16% quando comparada ao ano anterior, aliados à marca recorde de prêmios líquidos de seguros vendidos no ano de 2022 (acima de R$ 500 milhões) e à excelente performance do varejo automotivo, foram os principais *drivers* para que os resultados fossem atingidos.

Em 2022 foram lançados 8 empreendimentos na RNI Negócios Imobiliários S.A., com um VGV de R$ 776 milhões, 2% superior aos lançamentos de 2021. O volume de vendas líquidas foi 15% superior ao do ano de 2021, totalizando R$ 740 milhões. Já o lucro líquido atingiu o patamar de R$ 32 milhões em 2022, 113% superior ao ano anterior.

Desta forma, a Rodobens Participações S.A. encerrou o exercício de 2022 com excelentes resultados, fortalecendo sua posição de caixa líquido. Para 2023, manteremos o perfil de gestão do Grupo, que se baseia na gestão do caixa e crescimento sustentável de cada uma das unidades.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Avenida Presidente Vargas, 2.121
Salas 1401 a 1405, 1409 e 1410 - Jardim América
Edifício Times Square Business
14020-260 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Caixa Postal 457 - CEP 14001-970 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Telefone +55 (16) 3323-6650
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e acionistas da

Rodobens Participações S.A.

(anteriormente denominada Rodobens Coporativa S.A.)

São José do Rio Preto – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rodobens Participações S.A. (anteriormente denominada Rodobens Coporativa S.A.) ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rodobens Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Ênfase – Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem controladas que atuam em incorporação imobiliária que seguem as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada dessas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos - Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 19 de abril de 2022, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto - SP, 18 de abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/F



Gustavo de Souza Matthiesen
Contador CRC SP-293539/O-8

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Rodobens Participações S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	92.427	63.846	289.738	152.079
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	56.920	70.709	63.292	98.788
Contas a receber de clientes	8	-	-	357.986	352.429
Estoques	9	-	-	407.068	634.128
Tributos a recuperar	10	84	87	9.990	10.166
Imposto de renda e contribuição social		5.878	2.148	8.010	4.211
Outros ativos	11	29.912	78.198	133.543	162.420
Total do ativo circulante		185.221	214.988	1.269.627	1.414.221
Não circulante					
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	-	-	4.202	3.638
Contas a receber de clientes	8	-	-	772.664	477.106
Estoques	9	-	-	512.570	348.347
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	79.857	58.930	45.021	60.025
Depósitos judiciais	22	-	-	15.275	16.803
Tributos diferidos	12	1.304	1.768	6.386	7.915
Outros ativos	11	27.226	29.398	44.892	47.733
		108.387	90.096	1.401.010	961.567
Investimentos					
Em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto	14	922.138	824.957	359.551	294.268
Propriedades para investimentos		4.500	2.418	4.500	2.418
Outros investimentos		-	-	99	680
Intangível	15	107	76	18.330	17.436
Imobilizado de arrendamento	16	-	-	57.103	59.421
Imobilizado de uso	16	868	414	66.702	62.623
Direito de uso de ativos		933	2.060	1.948	2.761
Total do ativo não circulante		1.036.933	920.021	1.909.243	1.401.174
Total do ativo		1.222.154	1.135.009	3.178.870	2.815.395

		Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**Nota**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Circulante					
Fornecedores	17	487	626	55.093	54.270
Empréstimos e financiamentos	18	-	-	219.381	84.823
Salários e contribuições sociais		7.573	6.044	36.523	30.502
Tributos a recolher		243	226	2.657	2.931
Imposto de renda e contribuição social a recolher		-	-	587	821
Adiantamentos de clientes	19	1.852	7.985	54.935	61.994
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	13	44.333	22.208	48.457	23.668
Credores diversos	20	2.304	-	80.204	221.375
Passivo de arrendamento		767	810	942	864
Outros passivos	21	117	234	39.797	33.217
Total do passivo circulante		57.676	38.133	538.576	514.465
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	18	-	-	431.630	443.911
Provisões para contingências	22	142	131	9.011	8.604
Credores diversos	20	50.530	54.830	607.014	353.441
Tributos diferidos	12	-	-	47.808	39.731
Passivo de arrendamento		259	1.328	1.165	2.003
Outros passivos	21	2.347	3.094	2.125	2.102
Total do passivo não circulante		53.278	59.383	1.098.753	849.792
Total do passivo		110.954	97.516	1.637.329	1.364.257
Patrimônio líquido	23				
Capital social		1.069.746	1.069.746	1.069.746	1.069.746
Reservas de lucros		115.022	12.151	115.022	12.151
Ajustes de avaliação patrimonial		(73.568)	(44.404)	(73.568)	(44.404)
		1.111.200	1.037.493	1.111.200	1.037.493
Participação de sócios não controladores		-	-	430.341	413.645
Total do patrimônio líquido		1.111.200	1.037.493	1.541.541	1.451.138
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.222.154	1.135.009	3.178.870	2.815.395

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por ação – Básico e diluído)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Receita líquida de vendas e de prestação de serviços	25	-	-	834.178	633.302
Custo das vendas e dos serviços prestados	26	-	-	(622.856)	(490.843)
Lucro bruto		-	-	211.322	142.459
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	27	-	-	(82.964)	(67.879)
Provisão para *impairment* de contas a receber de clientes	8	-	-	(4.125)	(5.529)
Administrativas	28	(23.655)	(23.925)	(121.052)	(107.985)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(17.440)	(13.229)	(12.041)	(13.669)
Resultado de equivalência patrimonial	14	111.557	81.317	133.871	119.397
Lucro operacional		70.462	44.163	125.010	66.794
Receita financeira	31	25.952	9.079	111.420	63.486
Despesa financeira	31	(2.790)	(1.349)	(95.314)	(51.759)
Resultado financeiro	31	23.162	7.730	16.106	11.727
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		93.624	51.894	141.116	78.520
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	24	-	-	(19.252)	(11.428)
Diferidos	12 / 24	(464)	650	(3.019)	(2.863)
Total do imposto de renda e contribuição social	24	(464)	650	(22.271)	(14.291)
Lucro líquido do exercício		93.160	52.544	118.845	64.229
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios controladores		93.160	52.544	93.160	52.544
Acionistas/ sócios não controladores		-	-	25.685	11.685
		93.160	52.544	118.845	64.229
Resultado por ação					
Básico e diluído (R$ por ação)	32	-	-	0,0959	0,0541

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício		93.160	52.544	118.845	64.229
Outros componentes do resultado abrangente					
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	(4.806)	4.576	(4.806)	4.576
Variação cambial indireta de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	(26.006)	(10.482)	(26.006)	(10.482)
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre *hedge accounting* nas investidas	23 (c) (ii)	1.594	(2.395)	1.594	(2.395)
Valor justo combinação de negócios investidas		54	-	54	-
Total do resultado abrangente do exercício		63.996	44.243	89.681	55.928
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios controladores		63.996	44.243	63.996	44.243
Acionistas/ sócios não controladores		-	-	25.685	11.685
		63.996	44.243	89.681	55.928

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Atribuível aos acionistas/sócios da Controladora							
				Reservas de lucros					
	Nota	Capital social	Ajustes de Avaliação patrimonial	Legal	Retenção	Lucros acumulados	Total	Participação de sócios não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2020		1.059.029	(36.103)	1.055	42.499	-	1.066.480	406.061	1.472.541
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	52.544	52.544	11.685	64.229
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c)	-	(2.395)	-	-	-	(2.395)	-	(2.395)
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c)	-	(5.906)	-	-	-	(5.906)	-	(5.906)
Total do resultado abrangente do exercício		-	(8.301)	-	-	52.544	44.243	11.685	55.928
Aumento de capital social	23 (a)	10.717	-	-	-	-	10.717	-	10.717
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (a)	-	-	-	-	24.171	24.171	-	24.171
Ajustes patrimoniais	23 (d)	-	-	-	(5.909)	-	(5.909)	-	(5.909)
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de dividendos		-	-	-	(37.270)	(64.939)	(102.209)	(4.328)	(106.537)
Constituição de reserva	23 (b)	-	-	2.627	9.149	(11.776)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.069.746	(44.404)	3.682	8.469	-	1.037.493	413.418	1.450.911
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	587	587
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	(360)	(360)
Total de transações com sócios e acionistas		-	-	-	-	-	-	227	227
Em 31 de dezembro de 2021		1.069.746	(44.404)	3.682	8.469	-	1.037.493	413.645	1.451.138
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	93.160	93.160	25.685	118.845
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c)	-	1.648	-	-	-	1.648	-	1.648
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c)	-	(30.812)	-	-	-	(30.812)	-	(30.812)
Total do resultado abrangente do exercício		-	(29.164)	-	-	93.160	63.996	25.685	89.681
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (d)	-	-	-	-	34.161	34.161	-	34.161
Ajustes patrimoniais	23 (d)	-	-	-	(2.325)	-	(2.325)	-	(2.325)
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	(22.125)	(22.125)	(11.049)	(33.174)
Constituição de reserva	23 (b)	-	-	4.658	100.538	(105.196)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.069.746	(73.568)	8.340	106.682	-	1.111.200	428.281	1.539.481
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	2.399	2.399
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e)	-	-	-	-	-	-	(339)	(339)
Total de transações com sócios e acionistas		-	-	-	-	-	-	2.060	2.060
Em 31 de dezembro de 2022		1.069.746	(73.568)	8.340	105.517	-	1.111.200	430.341	1.541.541

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Rodobens Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		93.624	51.894	141.116	78.520
Ajustes					
Depreciação e amortização	15 e 16	167	99	6.950	7.814
Depreciação s/ direito de uso		714	688	935	886
Resultado de equivalência patrimonial	14	(111.557)	(81.317)	(133.871)	(119.397)
Provisão para *impairment* de contras a receber de clientes	08	-	-	4.125	5.529
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidas		(23.268)	(6.672)	46.807	19.358
Apropriação de encargos s/ arrendamento		116	253	217	202
Provisões (reversão) com ações judiciais	28	11	-	431	(1.169)
Provisões (reversões) de participação no lucro		535	4.694	11.114	3.196
Valor justo propriedades para investimento		(1.943)	-	(1.943)	-
Valor justo de derivativos		-	-	-	2.795
		(41.601)	(30.361)	75.880	(2.266)
Variações nos ativos					
Contas a receber	8	-	-	(299.896)	(180.000)
Estoques	9	-	-	64.158	(116.296)
Demais contas a receber e outros ativos		49.403	31.880	32.464	10.653
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	104.393	116.099	-	-
Tributos a recuperar	10	(3.727)	(975)	(3.623)	1.422
Aplicações financeiras, interfinanceiras e derivativos	7	37.127	(50.940)	66.491	(21.162)
Depósitos judiciais	22	-	-	1.528	(6.578)
		187.196	96.064	(138.878)	(311.961)
Variações passivos					
Adiantamento de clientes	19	(6.133)	5.849	(7.059)	30.445
Fornecedores	17	(139)	46	823	23.226
Salários e encargos sociais		994	(3.206)	(5.093)	8.629
Credores diversos	20	(1.996)	-	112.402	176.039
Tributos a recolher		17	25	(274)	1.192
Demais contas a pagar e outros passivos		(721)	(2.882)	17.382	(4.148)
		(7.978)	(168)	118.181	235.383
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações		137.617	65.535	55.183	(78.844)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos		-	-	(19.486)	(10.806)
Juros pagos e recebidos	34	-	-	(68.317)	(33.672)
Juros pagos s/ arrendamento	34	(116)	(132)	(217)	(203)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		137.501	65.403	(32.837)	(123.525)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Adições em ativos intangíveis	15	(48)	(21)	(2.448)	(2.882)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	16	(604)	(84)	(6.109)	(5.537)
Aquisições e baixa de investimentos		(109.075)	-	(392)	9.051
Dividendos e juros sobre o capital recebidos		-	-	83.984	82.758
Valor recebido pela venda de imobilizado e intangível		-	10	-	514
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos		(109.727)	(95)	75.035	83.904
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos					
Dividendos, lucros e juros sobre o capital próprio, pagos		-	(80.001)	(8.385)	(83.403)
Aumento do capital social		-	10.717	-	10.717
Participação de não controladores		-	-	2.060	227
Ingressos e pagamentos de mútuos com partes relacionadas, líquidos		1.590	600	(5.034)	(5.188)
Captações de empréstimos, financiamentos	34	-	-	336.870	280.678
Pagamentos de empréstimos, financiamentos	34	-	-	(229.281)	(215.735)
Pagamentos de arrendamentos	34	(783)	(791)	(769)	(839)
Pagamentos (recebimento) de derivativos	34	-	-	-	6.143
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		807	(69.475)	95.461	(7.400)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa		28.581	(4.167)	137.659	(47.021)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	63.846	68.013	152.079	199.100
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	92.427	63.846	289.738	152.079

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Informações gerais

A Rodobens Participações S.A. (anteriormente denominada Rodobens Coporativa S.A.) ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, 15.015-700, tem como objeto social e atividade preponderante a participação, direta e indireta, no capital de outras empresas, tendo como controladas diretas e indiretas as seguintes empresas, em conjunto com a Companhia denominadas "Grupo" (Nota 14):

	Empresas Controladas	Participação direta + indireta	Endereço da Sede das Controladas
(i)	**Incorporação e construção civil**		
	Jaux Holdings Ltda.	91,27	Rua Doutor Roberto Azurem Furtado, N° 36, Parte D, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	RNI Negócios Imobiliários S.A.	33,69	Av. Francisco das Chagas de Oliveira, Nº 2500, Higienópolis, CEP: 15.085-485, S. J. do Rio Preto - SP
(ii)	**Locação de imóveis e outras**		
	AF Tatuapé Veículos Ltda.	100,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte C, Distrito Industrial, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	Delta Veículos Ltda.	100,00	Rodovia BR 101 Sul, S/N, KM 83,5, Anexo Parte 3, Prazeres, CEP: 54.335-000, Jaboatão dos Guararapes - PE
	DM Motors do Brasil Ltda.	85,52	Av. Vicente Filizola, Nº 5020, Parte, Redentora, CEP: 15.015-450, S. J. do Rio Preto - SP
	Green Star Peças e Veículos Ltda.	58,64	Rua Casemiro de Abreu, Nº 470, Bairro: Vila Redentora, CEP: 15.015-410, S. J. do Rio Preto - SP
	GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	80,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte B, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
	Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	RCE Digital Ltda.	90,00	Av. Murchid Homsi, Nº 1404, Vila Diniz, CEP: 15.013-000, S. J. do Rio Preto - SP
	Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	93,77	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, 1º Andar, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	99,56	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
	Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	100,00	Rodovia BR 101 Sul, S/N, KM 83,5, Anexo Parte 2, Prazeres, CEP: 54.335-000, Jaboatão dos Guararapes - PE
	Verdade Locação de Imóveis Ltda.	75,64	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 21, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
(iii)	**Comercial e outras no exterior**		
	Automotores Juan Manuel Fangio S.A.	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Argentina S.A.	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Internacional S.A.	100,00	Domiciliada na Argentina
	Rodobens Inversiones S.A.	100,00	Domiciliada na Argentina
	WV Holdings Ltd.	100,00	Domiciliada nas Ilhas Virgens Britânicas

Suas controladas abrangem as atividades que podem ser resumidas, segundo a sua natureza, como segue:

(i) Incorporação e construção civil
Essas atividades incluem a incorporação e construção civil, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços e a administração de carteira de recebíveis de financiamento imobiliário, entre outras.

(ii) Locação de imóveis e outras
Essas atividades incluem Locação e comercialização de imóveis, participação em outras empresas, comunicação empresarial, dentre outras.

(iii) Comercial e outras atividades no exterior
Outras atividades desempenhadas pelas controladas, como operações no exterior, participação em outras empresas, dentre outras.

A Companhia alterou sua razão social de Rodobens Corporativa S.A. para Rodobens Participações S.A. conforme assembleia geral ordinária e extraordinária (AGOE) ocorrida no dia 29 de abril de 2022.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis significativas adotadas

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria em sua gestão.

As políticas contábeis significativas adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a partir da Nota 2.2, essas políticas têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto no caso de ativos e passivos financeiros demonstrados na Nota 5 como mensurados ao valor justo por meio do resultado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada e aprovada pela Administração e acionistas, em 14 de abril de 2023.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade das operações da Companhia. Na data em que a administração autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras, a administração da Companhia determinou que não havia incertezas relevantes que pusessem em dúvida a capacidade da Companhia de continuar operando nos próximos 12 meses, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2.2 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de consolidação foram eliminados saldos ativos, passivos, receitas e despesas de operações e lucros ou prejuízos não realizados entre as empresas consolidadas. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável. As demonstrações financeiras de investidas em cuja administração a Companhia não exerça controle, independentemente da sua participação, mas que possui influência significativa, foram consideradas como investimentos em coligadas na consolidação conforme item (ii) a seguir e Nota 14 (a). As empresas controladas estão mencionadas no item (i) a seguir.

As seguintes políticas contábeis foram aplicadas na elaboração das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

(i) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Neste contexto a Companhia não consolida as informações dos grupos de consórcio, visto que os grupos possuem patrimônio próprio, que não se confunde com a de outro grupo, nem com o da própria administradora.

As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(ii) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas e controladas em conjunto são todas as entidades sob as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo (Nota 14).

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior a sua participação na coligada, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

(iii) Participação de acionistas não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iv) Perda de controle

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, ela desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(v) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(i) Transações e saldos em moedas estrangeiras

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos, caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

As variações cambiais de ativos e passivos financeiros não monetários, como por exemplo, os investimentos em controladas no exterior, são registrados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido da Companhia, e somente são registrados ao resultado do exercício quando o investimento for vendido ou baixado para perda.

(ii) Controladas com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira das controladas que integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.

- As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).

- Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta “Ajustes de avaliação patrimonial”.

As controladas Automotores Juan Manuel Fangio S.A., Rodobens Vehículos S.A., Rodobens Argentina S.A., Rodobens Internacional S.A., Empresas Rodobens S.A de Ahorro Para Fines Determinados, Rodobens Locadora de Vehículos S.A. e Rodobens Inversiones S.A. tem como moeda funcional o Peso argentino e a WV Holdings Limited têm como moeda funcional o Dólar norte-americano.

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações no exterior são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda sobre a venda.

As investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial reportam na moeda de economia hiperinflacionária – Peso argentino. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado abrangente dessa investida foram atualizados monetariamente, para calcular a parcela da Companhia em seus ativos líquidos e no resultado. As demonstrações financeiras atualizadas das investidas expressas em moeda estrangeira, foram convertidas pelas taxas de câmbio de fechamento.

A Companhia adotou por contabilizar os efeitos decorrentes de ajustes de hiperinflação do patrimônio das investidas na conta de lucros acumulados dentro do patrimônio líquido conforme CPC 02.

Os itens monetários não foram atualizados, pois já são expressos em termos da unidade monetária corrente no final do período de relatório. Itens monetários são valores detidos e itens a serem recebidos ou pagos em dinheiro.

Todos os outros ativos e passivos não monetários, quando não reconhecidos a valores correntes no final do período de relatório, como, por exemplo, a valor líquido realizável e a valor justo, de modo que não são atualizados monetariamente, foram atualizados monetariamente.

Todos os componentes do patrimônio líquido foram atualizados monetariamente pela aplicação do Índice Geral de Preços, desde o início do período ou da data de contribuição, se posterior. As mutações do patrimônio líquido durante o período foram divulgadas.

Os ganhos ou as perdas na posição monetária líquida devem ser incluídos no resultado e divulgados separadamente.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.5 Ativos e passivos financeiros

2.5.1 Ativos financeiros

2.5.1.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: (a) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado) e (b) ao custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Os itens que passaram a ser mensurado ao custo amortizado, atendem as condições especificadas pelo CPC 48:

- é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

a. Ativos financeiros ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado).

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem:

- Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros.

A Companhia classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

b. Ativos financeiros ao custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou calculáveis. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações financeiras (estes são classificados como ativos não circulantes).

2.5.1.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação.

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados e contabilizados pelo custo amortizado, usam o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

2.5.1.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Dessa forma, os saldos mantidos com clientes em Contas a receber de clientes e Adiantamentos de clientes, bem como os saldos mantidos com fornecedores em Fornecedores e Adiantamentos a fornecedores, estão sendo apresentados líquidos, nas presentes demonstrações financeiras, quando atendidos os requisitos aplicáveis.

2.5.1.4 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são subsequentemente, remensurados ao seu valor justo.

O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge.*

Como procedimento de gestão de seus riscos de mercado, a Companhia administra as suas exposições em moeda estrangeira por meio da contratação de instrumentos financeiros derivativos atrelados ao dólar, considerando a previsão de despesas contida no orçamento oficial da Companhia.

A Companhia também administra suas exposições em juros por meio de políticas de controles, estabelecimento de estratégias operacionais, determinação de limites e diversas técnicas de acompanhamento das posições, e ainda, efetua operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos que se destinam a clientes, associadas a operações de captação ou aplicação de recursos.

2.5.1.5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia e controladas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Companhia), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment)*. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment,* se necessária.

2.5.1.6 Perda de crédito esperada

A mensuração da perda de crédito esperada requer aplicação de premissas significativas e uso de modelos quantitativos. A Administração exerce seu julgamento na avaliação da adequação dos montantes de perda esperada resultantes de modelos e, conforme sua experiência, realiza ajustes que podem ser decorrentes da condição de crédito de determinados clientes ou de ajustes temporários decorrentes de situações ou novas circunstâncias que ainda não foram refletidas na modelagem.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.5.1.7 Passivos financeiros

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas
Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

2.5.1.8 Desreconhecimento

Ativos financeiros
A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
- a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros
A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

2.6 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação do "custo médio ponderado" das compras ou produção; quando necessário, é constituída provisão para desvalorização desses estoques a mercado.

Os imóveis a comercializar estão representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil, os quais não excedem o valor de mercado.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não têm identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

2.7 Outros ativos

Os demais ativos recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados ao custo, deduzido, quando aplicável, por provisão para ajuste ao valor de realização, que é constituída com base na análise das expectativas de sua efetiva realização. São incluídos como ativo circulante, aqueles ativos com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data de emissão do balanço. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

a. Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto – Incorporação imobiliária)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos na Nota 2.19 a seguir.

b. Despesas comerciais a apropriar (Incorporação imobiliária)

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito na Nota 2.19 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.8 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades de investimento é reconhecida como outras receitas pelo método linear ao longo prazo do arrendamento.

2.9 Investimentos

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) (Nota 14).

2.10 Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente, substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável.

2.11 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.12 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos das empresas de incorporação imobiliária, gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.13 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para fins de avaliação do *impairment,* os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment,* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.14 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.15 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.16 Provisões para contingências

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.17 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item c.1 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

2.18 Benefícios a empregados - participação nos lucros

(i) Benefício de curto prazo

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o correspondente serviço seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado, caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço prestado pelo empregado no passado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Programa de participação nos lucros e resultados

A Companhia adota o programa de participação nos lucros (“PPR”) tendo como base critérios de meta de resultado e desempenho operacional. A Companhia efetua a provisão baseada na medição periódica do cumprimento das metas e resultado, respeitando o regime de competência e o reconhecimento da obrigação presente resultante de evento passado no montante estimado da saída de recursos no futuro.

(iii) Outros benefícios pós-empregos e de longo prazo

A Companhia não possui benefícios pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato de trabalho ou outros benefícios de longo prazo.

2.19 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços em conformidade com o CPC 47, no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre as empresas consolidadas pela Companhia.

A Companhia reconhece a receita quando o valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

a. Venda de produtos

A receita pela venda de mercadorias é reconhecida quando o controle sobre os produtos é transferido e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente. A Companhia adota como política de reconhecimento de receita, portanto, a data em que o produto é entregue ao comprador.

b. Venda de serviços

As vendas de serviços são reconhecidas após (i) emissão de nota fiscal de prestação de serviço; e (ii) após ser finalizada a prestação de serviços.

c. Venda de imóveis

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existem evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

1. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.

2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como "créditos perante clientes", ou como "adiantamentos de clientes", em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

  As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

  Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica "Receita líquida dos empreendimentos vendidos" e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica "Custo dos empreendimentos vendidos" contra o estoque da Companhia.

  A Companhia constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

d. Receitas financeiras

As receitas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A receita de juros de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado é incluída nos resultados financeiros líquidos de valor justo com esses ativos. A receita de juros de ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes calculada utilizando o método da taxa de juros efetiva é reconhecida na demonstração do resultado como parte da receita financeira de juros.

A receita financeira é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto de um ativo financeiro exceto para ativos financeiros que, posteriormente, estejam sujeitos à perda de crédito. No caso de ativos financeiros sujeitos à perda de crédito, a taxa de juros efetiva é aplicada ao valor contábil líquido do ativo financeiro (após a dedução da provisão para perdas).

2.20 Custos e demais receitas e despesas

Os custos e as demais receitas e despesas são reconhecidas ao resultado de acordo com o princípio contábil da competência. Os custos acompanhando o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 47.

2.21 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social das empresas. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelo Conselho de Administração.

2.22 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

2.23 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e suas controladas tem acesso nessa data.

O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (*non-performance*). Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros.

Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis.

A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinaram que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

2.24 Novas normas, alterações e interpretações de normas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1° de janeiro de 2022.

A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26)

As alterações, emitidas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1° de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações ao IAS 1 e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1° de janeiro de 2024.

Devido esta norma estar sujeita à desenvolvimentos futuros, a Companhia e suas controladas não puderam determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

A Companhia está monitorando de perto os desenvolvimentos futuros.

b. Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32)

As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias – por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023. Para arrendamentos e passivos de custos de desmontagem, os ativos e passivos fiscais diferidos associados precisarão ser reconhecidos desde o início do período comparativo mais antigo apresentado, com qualquer efeito cumulativo reconhecido como um ajuste no lucro acumulado ou outros componentes do patrimônio naquela data. Para todas as outras transações, as alterações se aplicam a transações que ocorrem após o início do período mais antigo apresentado.

c. Outras normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo:

- CPC 50 - Contratos de Seguros.
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26).
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

3.1 Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Consolidação: Determinação de a Companhia detém de fato o controle sobre uma investida (Nota 2.2);

- Equivalência patrimonial: Determinação se a Companhia tem influência significativa sobre uma investida (Notas 2.2 e 14);

- Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (Nota 2.19 c.); e

- Tributos diferidos: Disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais possam ser utilizados (Nota 12).

3.2 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra: julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada (Nota 2.19 c);

- Perdas esperadas ("*impairment*") de contas a receber: mensuração de perdas de crédito esperada para contas a receber e ativos contratuais com principais premissas na determinação da taxa média ponderada de perda. (Nota 8);

- Imóveis, veículos e outros bens retomados classificados como "Outros Ativos" no balanço patrimonial: determinação do valor justo menos custo da venda, dos quais a insuficiência é reconhecida registro de *impairmen*t (Nota 11);

- Perdas por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis, como teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio e as principais premissas em relação ao valor recuperável (Nota 15);

- Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicativos de *impairment* (Nota 16);

- Provisão para demandas judiciais e administrativas reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota 22).

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia e suas controladas estabelecem uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A Companhia e suas controladas revisam regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações *(inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas seguintes notas:

- Nota 4 – Gestão de risco financeiro; e

- Nota 5 – Instrumentos financeiros por categoria.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros e risco cambial), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia e suas controladas se concentram na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e suas controladas. A gestão de risco é realizada pela Gestão de Finanças da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. A Gestão de Finanças da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em conjunto com as unidades operacionais da Companhia e suas controladas. O Conselho de Administração estabelece princípios, através de políticas por escrito e realização de comitês, para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de crédito, e investimento de excedentes de caixa.

a. Risco de mercado

(i) Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão exposta a risco de taxas de juros flutuantes. A remuneração das aplicações financeiras está exposta às variações do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) a uma taxa média de 106,5% do CDI. O custo de juros de empréstimos e financiamentos estão expostos a variações de (i) CDI (Certificado de Depósito Interbancário), indexados a CDI + 1,40% a 4,28% ao ano (dívidas em CDI + taxa pré, como CCBs, CRIs, Nota Promissória e Plano Empresário) e 115% a 182% do CDI ao ano (dívidas pós fixadas, como CCBs e Plano Empresário); (ii) TR (Taxa Referencial), indexados a TR + 8,30% a 9,60% ao ano (dívidas em TR + taxa pré, como Plano Empresário).

A Gestão de Finanças da Companhia e suas controladas consideram que, pela característica dos índices pelos quais suas aplicações e obrigações financeiras são indexadas, possíveis altas nas taxas de juros podem impactar seu custo de captação, afetando negativamente o resultado financeiro. Em contrapartida, a receita proveniente do rendimento das aplicações financeiras também pode ser afetada, porém de forma positiva.

b. Risco de crédito

O risco de crédito refere-se à possibilidade de perdas decorrente do não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador.

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes do varejo. Para bancos e instituições financeiras, alocamos os recursos da Companhia e suas controladas em entidades com baixo risco de crédito, priorizando, nesta ordem, segurança, liquidez e rentabilidade.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem a sua exposição a riscos de crédito por meio de uma realização contínua de análise de crédito.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelas entidades operacionais da Companhia e suas controladas em conjunto com sua diretoria e reportada à Gestão de Finanças da Companhia.

Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas dos financiamentos em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em depósitos a prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para atender às necessidades da Companhia (Notas 6 e 7).

O caixa e equivalente, aplicações financeiras e interfinanceiras e títulos e valores mobiliários são mantidos em instituições financeiras que possuem *rating* entre BB- até AAA, baseado na agência de *rating* Fitch Ratings.

A Companhia acredita que os fluxos de caixa das atividades operacionais, caixa e equivalentes de caixa e investimentos de curto prazo, junto com os instrumentos financeiros derivativos e acesso a facilidades de empréstimos é suficiente para financiar as despesas de capital, o passivo financeiro e pagamento de dividendos no futuro.

A seguir, estão apresentadas as maturidades contratuais de passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022, incluindo pagamentos de juros estimados:

	Controladora					
Saldo Total a Pagar	**Saldo Contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**Menos de um ano**	**Entre um e dois anos**	**Entre dois e quatro anos**	**Acima de quatro anos**
Passivo de arrendamento	1.026	1.101	755	238	108	-
Fornecedores	487	487	487	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	44.333	44.333	44.333	-	-	-
Credores diversos	52.834	52.834	2.261	2.512	5.776	42.285
Total	**98.680**	**98.755**	**47.836**	**2.750**	**5.884**	**42.285**

	Consolidado					
Saldo Total a Pagar	**Saldo Contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**Menos de um ano**	**Entre um e dois anos**	**Entre dois e quatro anos**	**Acima de quatro anos**
Passivo de arrendamento	2.107	2.588	1.000	505	442	641
Empréstimos e Financiamentos	651.011	831.447	281.838	204.558	260.646	84.405
Fornecedores	55.093	55.093	55.093	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	48.457	48.457	48.457	-	-	-
Credores diversos	687.218	687.218	80.204	182.467	301.652	122.895
Total	**1.443.886**	**1.624.803**	**466.592**	**387.530**	**562.740**	**207.941**

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade, proporcionando retorno aos acionistas e manter uma estrutura de capital ideal que possibilite redução de custos e o seu desenvolvimento.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia e suas controladas, a diretoria pode, com a autorização do Conselho de Administração, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, propor aumento de capital ou, ainda, alienar ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total corresponde à dívida líquida mais o patrimônio líquido.

Os índices de alavancagem financeira (não incluí passivo de arrendamento) da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Empréstimos e financiamentos e mútuos financeiros	-	-	646.283	529.040
Total dívida	-	-	646.283	529.040
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(92.427)	(63.846)	(289.738)	(152.079)
(-) Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	(56.920)	(70.709)	(67.494)	(102.426)
Dívida líquida	(149.347)	(134.555)	289.051	274.535
Total do patrimônio líquido	1.111.200	1.037.493	1.541.541	1.451.138
Total do capital	961.853	902.938	1.830.592	1.725.673
Índice de alavancagem financeira (%)	(15,53)	(14,90)	15,79	15,91

4.3 Análise de sensibilidade para exposição a taxa de juros

Para a análise de sensibilidade de exposição de taxa de juros e de câmbio, a Companhia utiliza cenários para avaliar as posições ativas e passivas, considerando curvas de juros com variações de 25% e 50% de *stress.* A Companhia entende que esses percentuais atendem sua necessidade, já que a exposição é basicamente risco de taxa de juros e possui baixa volatilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2022:

Controladora

		31 de dezembro de 2022					
	Moeda	**Saldo em 31/12/2022**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível(-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	92.427	12.709	15.886	19.063	9.532	6.354
Aplicações financeiras	BRL	56.920	7.827	9.783	11.740	5.870	3.913
		149.347	**20.535**	**25.669**	**30.803**	**15.401**	**10.268**

Consolidado

		31 de dezembro de 2022					
	Moeda	**Saldo em 31/12/2022**	**Provável (valor base)**	**Possível (+) 25%**	**Remoto (+) 50%**	**Possível (-) 25%**	**Remoto (-) 50%**
Caixa e equivalentes de caixa	BRL	289.738	39.839	49.799	59.758	29.879	19.919
Aplicações financeiras	BRL	67.492	9.280	11.600	13.920	6.960	4.640
Empréstimos/Financiamentos - CDI +	BRL	582.405	92.367	112.758	133.150	71.975	51.584
Empréstimos/Financiamentos - TR+	BRL	63.028	9.996	12.203	14.409	7.789	5.582
Empréstimos/Financiamentos - Poupança +	BRL	4.825	765	934	1.103	596	427
Empréstimos/Financiamentos - Cheque sem juros	ARS	752	-	-	-	-	-
		1.008.240	**152.247**	**187.294**	**222.340**	**117.199**	**82.152**

4.4 Instrumentos financeiros e estimativa de valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment)* no caso de contas a receber*,* estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Companhia para instrumentos financeiros similares.

Abaixo segue a mensuração dos ativos e passivos (não há passivos mensurados a valor justo):

		Controladora		Consolidado	
	Nível	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários					
- Fundos de investimento					
- Tesouraria	1	3	3	3	3
- Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2	1.313	927	1.430	1.352
- Depósito a prazo com garantia especial - DPGE	1	-	472	-	692
- Outros Fundos	1	9.054	9.678	78.622	20.078
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1	18.785	23.256	20.278	33.136
- Letras Financeiras - LF	1	26.453	35.336	29.319	49.171
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	1	1.315	1.040	1.329	1.507
- Over 1 dia	2	23.908	25.426	28.769	37.202
		80.831	96.138	159.750	143.141
Propriedades para investimentos	2	4.500	2.418	4.500	2.418

5 Instrumentos financeiros por categoria

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ativos (passivos) ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	68.516	38.417	192.940	107.731
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	-	-	4.202	3.633
Contas a receber de clientes	-	-	1.130.650	829.535
Depósitos judiciais	-	-	15.275	16.803
Fornecedores	(487)	(626)	(55.093)	(54.270)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(651.011)	(528.734)
Passivo de arrendamento	(1.026)	(2.138)	(2.107)	(2.867)
Ativos (passivos) ao valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	23.911	25.429	96.458	44.348
Aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	56.920	70.709	63.292	98.793
Propriedades para investimentos	4.500	2.418	4.500	2.418

6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Caixa e bancos	793	278	37.659	35.821
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários				
- Certificados de depósito bancário - CDB (ii)	67.723	38.139	155.281	71.910
- Compromissadas - Lastro em Debêntures (iii)	-	-	340	-
- Fundos de investimento (i)				
- Outros fundos	-	-	67.686	7.143
- Tesouraria	3	3	3	3
- Over 1 dia	23.908	25.426	28.769	37.202
	92.427	63.846	289.738	152.079

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 105,0% (2021 – 109,1%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por aplicações financeiras que são remunerados com base no Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com remuneração média de 101,8% (2021 – média de 100,0%) do CDI.

(iii) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra dos títulos por parte dos próprios bancos emissores, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, prazos pré-determinados, lastreados por títulos privados ou públicos, dependendo das disponibilidades de lastro. As operações compromissadas com lastro em debêntures são remuneradas por uma taxa média de 78,4% do CDI em 31 de dezembro de 2022.

7 Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	1.235	3.417
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	-	-	2.967	216
Fundos de Investimentos - FI (i)				
- Certificados de Depósito Bancário - CDB	1.313	927	1.430	1.352
- Depósito a prazo com garantia especial - DPGE	-	472	-	692
- Outros Fundos	9.054	9.678	10.936	12.935
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT (ii)	18.785	23.256	20.278	33.136
- Letras Financeiras - LF	26.453	35.336	29.319	49.171
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	1.315	1.040	1.329	1.507
	56.920	70.709	67.494	102.426
Circulante	56.920	70.709	63.292	98.788
Não circulante	-	-	4.202	3.638

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 105,0% (2021 –109,1%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por títulos de renda fixa remunerados a taxa de 100% do CDI (2021 – 100% do CDI).

8 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2022	**2021**
Devedores por compra de imóveis (a)	1.156.087	855.944
Duplicatas a receber (b)	12.144	6.569
Provisão para *impairment* (c)	(37.581)	(32.976)
	1.130.650	829.537
Circulante	357.986	(352.429)
Não circulante	772.664	477.106

(a) Os saldos de devedores por compra de imóveis referem-se às seguintes principais operações de venda de imóveis realizadas pelas controladas RNI, Juillan, Junas e Jaux, e são compostos por:

	Consolidado	
	2022	**2021**
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (i)	296.840	215.585
Créditos diretos com clientes (ii)	397.530	391.728
Outros créditos pro-soluto (iii)	232.981	107.040
Contas a receber por venda de terrenos (iv)	228.736	141.591
Total	1.156.087	855.944
Circulante	383.423	(378.838)
Não circulante	772.664	477.106

(i) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

(ii) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que as controladas mantém em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tenho como garantia real o próprio imóvel comercializado. Os saldos de créditos perante clientes da RNI, Juillan, Junas e Jaux foram atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC e após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR, para Urbanismo os saldos de créditos são atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M desde o início do contrato.

(iii) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienação junto a instituição financeira.

(iv) As controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, e Valor Geral de Vendas (VGV) com valor mínimo garantido.

Em 2022, há um saldo de provisão para perdas esperadas constituído no montante de R$ 37.031 (2021 - R$ 32.906) referente ao saldo de sua carteira direta, em atraso, em 31 de dezembro 2022. Os saldos em atraso eram referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a RNI. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo vencido, líquido da provisão de créditos de liquidação duvidosa, corresponde a R$ 93.971 (2021 - R$ 147.726).

Processo de repasse – incorporação imobiliária
Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

(b) Referem-se a valores a receber substancialmente pela venda de veículos e peças. Os saldos em aberto são realizáveis no curto prazo e a análise sobre esses títulos feita pela diretoria da Companhia, não revelou expectativas de perdas em montante superior ao valor provisionado.

Os vencimentos dessas contas a receber são como seguem:

	Consolidado	
	2022	**2021**
A vencer	8.372	6.569
Vencidas até 30 dias	2.122	-
Vencidas de 31 a 60 dias	1.022	-
Vencidas de 61 a 90 dias	469	-
Vencidas de 91 a 180 dias	159	-
Vencidas há mais de 180 dias	-	-
	12.144	6.569

(c) A Companhia aplica uma abordagem simplificada para o cálculo do *impairment* de duplicatas a receber, segregando a carteira de clientes segundo sua categoria e aplicando um percentual variável, de acordo com a sua classificação, o risco que apresenta e o tempo de atraso.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição por anos de vencimentos:

	Consolidado	
	2022	**2021**
Vencidos (i)	35.081	26.481
A vencer:		
2024	218.304	92.434
2025	73.397	52.158
2026	59.844	34.472
2027	43.674	29.409
Após 2027	342.364	242.152
	772.664	477.106

(i) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

A provisão para *impairment* de duplicatas a receber apresentou as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	2022	**2021**
Saldo em 1º de janeiro	32.976	27.469
Provisão para *impairment* de duplicatas a receber, líquida	4.605	5.507
Saldo em 31 de dezembro	37.581	32.976

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e
- Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

8.1 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica "receita de incorporação imobiliária" no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2022, a taxa utilizada pela Companhia e suas controladas para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,64% a.a. (5,34% a.a. em 2021) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R$ 9.685 de ajuste a valor presente (R$ 8.960 em 31 de dezembro de 2021).

8.1.1 Cessão de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas celebraram junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A Companhia e suas controladas mantêm a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica "Credores diversos". O montante dessa operação nesta divulgação é de R$ 88.514 no consolidado, nos seguintes vencimentos.

	Consolidado					
31 de dezembro de 2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**após 2026**	**Total**
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987	14.325	88.514
Passivo circulante						(24.350)
Passivo não circulante						(64.164)

9 Estoques

	Consolidado	
	2022	**2021**
Imóveis a comercializar	916.327	979.737
Veículos nacionais novos	482	242
Peças, acessórios e pneus	2.829	2.496
	919.638	982.475
Circulante	407.068	634.128
Não circulante (imóveis)	512.570	348.347

Os imóveis classificados no “Não circulante” são terrenos para futuras incorporações com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2024. (Nota 20)

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção” quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados
No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor de juros capitalizados é de R$ 32.781 (R$ 17.775 em 2021) no consolidado.

10 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	82	84	296	352
Contribuição para financiamento da seguridade social - COFINS	1	-	5.031	4.223
Programa de integração social - PIS	-	-	1.112	922
Tributos a recuperar - Argentina	-	-	2.989	3.803
Outros	1	3	562	866
	84	87	9.990	10.166

11 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Créditos com terceiros (i)	33.874	34.191	44.875	50.810
Despesas antecipadas	377	577	21.336	18.037
Adiantamentos a fornecedores (iii)	1.193	1.206	34.605	32.144
Despesas e custos a repassar para Empreendimentos Imobiliários	-	-	26.041	15.455
Imóveis (ii)	19.485	66.721	19.485	66.721
Outros valores a receber	2.209	4.901	32.093	26.986
	57.138	107.596	178.435	210.153
Circulante	29.912	78.198	133.543	162.420
Não circulante	27.226	29.398	44.892	47.733

(i) Créditos, substancialmente, oriundos das vendas de imóveis a terceiros adquiridos da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e do Banco Rodobens S.A.

(ii) Referem-se a imóveis adquiridos, substancialmente, do Banco Rodobens com o objetivo de venda a terceiros.

(iii) Referem-se substancialmente, a adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.

12 Tributos diferidos

a. Composição dos créditos tributários

	Controladora					Consolidado						
	Saldo 2020	**Resultado 2021**	**Saldo 2021**	**Resultado 2022**	**Saldo 2022**	**Saldo 2020**	**Resultado 2021**	**Patrimônio Líquido**	**Saldo 2021**	**Resultado 2022**	**Patrimônio Líquido**	**Saldo 2022**
Créditos tributários diferidos												
No realizável a longo prazo												
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:												
Diferenças temporárias:												
Provisões de contingências	44	-	44	4	48	52	(4)	-	48	348	-	396
Provisão sobre participação nos lucros	1.131	566	1.697	182	1.879	1.667	1.086	-	2.753	494	-	3.247
Redução do valor recuperável de ativos *impairment*	-	-	-	-	-	3.701	-	1.054	4.756	532	(2.171)	3.117
Outros	633	94	727	(372)	355	803	478	-	1.280	(358)	33	955
	1.808	660	2.468	(186)	2.282	6.223	1.560	1.054	8.837	1.016	(2.138)	7.715
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	27	-	27	(27)	-	-
	-	-	-	-	-	-	27	-	27	(27)	-	-
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(690)	(10)	(700)	(278)	(978)	(847)	(102)	-	(949)	(380)	-	(1.329)
	1.118	650	1.768	(464)	1.304	5.376	1.485	1.054	7.915	609	(2.138)	6.386
Débitos tributários diferidos												
No passivo não circulante												
Imposto de renda e contribuição social diferidos:												
Arrendamento	607	93	700	(382)	318	607	331	-	938	(274)	-	664
Diferimento de despesas de intermediação de negócios	-	-	-	-	-	145	(145)	-	-	-	-	-
Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	15.784	4.362	-	20.146	3.803	-	23.949
Outros	83	(83)	-	660	660	1.701	(125)	36	1.612	506	(5)	2.113
	690	10	700	278	978	18.237	4.423	36	22.696	4.035	(5)	26.726
Pis e cofins diferidos s/Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	16.201	1.588	-	17.789	(17.789)	-	-
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	328	(132)	-	195	22.215	-	22.411
	-	-	-	-	-	16.529	1.456	-	17.984	4.426	-	22.411
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(690)	(10)	(700)	(278)	(978)	(847)	(102)	-	(949)	(380)	-	(1.329)
	-	-	-	-	-	33.919	5.777	36	39.731	8.081	(5)	47.808

Na controladora, os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

No consolidado, os débitos tributários diferidos são, substancialmente, oriundos das operações da RNI Negócios Imobiliários S.A., onde o imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela controlada.

b. Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos para os seguintes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia e suas controladas possam utilizar seus benefícios.

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Prejuízo fiscal de imposto de renda	28.039	24.407	446.501	367.899
Base negativa de contribuição social	32.652	26.247	451.519	368.305
Efeito tributário	9.948	8.464	152.263	133.586

13 Partes relacionadas

a. Saldos em 31 de dezembro

	Controladora									
	31.12.2022									
	Ativo				Passivo			Resultado		
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros Ativos	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Outros passivos (i)	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	53.302	-	-	-	3.831	-	-
Casa Bela Locacao de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	342	-	(109)	(33)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	3.200	-	11	-	-	-	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	72	-	(24)	(7)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	1.769	-	-	-	-	52.834	-	-	-	-
Rodobens S.A.	45.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	29.867	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(105)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	-	22.208	-	-	-	(157)	-
Outros	-	-	71	-	-	31	-	70	(209)	-
	79.857	-	82	53.302	22.208	52.865	414	3.901	(604)	(40)

	Controladora									
	31.12.2021									
	Ativo				Passivo			Resultado		
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros Ativos	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Outros passivos (i)	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	38.138	-	-	-	2.493	(3)	-
Casa Bela Locacao de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	(790)	-	(204)	(75)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	744	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	(173)	-	(45)	(17)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	677	-	-	-	-	54.830	-	60	-	-
Rodobens S.A.	52.796	4.712	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(108)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	-	(22.208)	-	-	-	(140)	-
Outros	1	-	1.772	-		165	-	-	(116)	-
	54.218	4.712	1.772	38.138	(22.208)	54.995	(963)	2.553	(616)	(92)

	Consolidado									
	31.12.2022									
	Ativo			Passivo			Resultado			
	Dividendos a receber	**Outros Ativos**	**Aplicações financeiras**	**Dividendos a pagar**	**Outros passivos**	**Passivo de arrendamento**	**Receitas financeiras**	**Receitas com vendas**	**Despesas administrativas**	**Despesas financeiras**
Banco Rodobens S.A.	-	-	63.234	-	-	-	7.451	10.048	(65.711)	-
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.270	-	-
Casa Bela Locacao de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(603)	-	-	(204)	(58)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.736	-	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3.429	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	(127)	-	-	(29)	(13)
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	(267)	(1.511)	-	11.364	(7)	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3.862	-	-
Rodobens S.A.	45.021	-	-	-	-	(28)	-	52	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(662)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	(23.141)	-	-	-	-	(163)	-
Outros	-	7.201	-	(3.191)	(2.206)	(23.228)	705	3.403	(231)	-
	45.021	7.201	63.234	(26.332)	(2.473)	(25.497)	8.156	35.164	(67.007)	(71)

	Consolidado										
	31.12.2021										
	Ativo				Passivo			Resultado			
	Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros Ativos	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Outros passivos	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Receitas com vendas	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	61.584	-	-	-	3.758	6.091	(10.167)	-
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	646	-	-
Casa Bela Locacao de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	(790)	-	-	(204)	(75)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	1.610	-	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	2.145	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	(173)	-	-	(45)	(17)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	-	-	-	-	(2.010)	-	-	-	-	-	-
Rodobens S.A.	52.737	4.713	-	-	-	-	-	-	3	-	-
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	6.931	-	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	536	-	-
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I	-	-	-	-	-	(3.975)	-	-	-		(46)
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(514)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	-	-	(20.728)	-	-	-	-	(150)	-
Outros	59	2.516	6.691	-	(930)	(264)	-	181	182	(225)	(3)
	52.796	7.229	6.691	61.584	(23.668)	(4.239)	(963)	3.939	18.144	(11.305)	(141)

(i) Na controladora, refere-se à aquisição de 324.039.647 ações da SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda (Nota 14 (b));

b. Remuneração do pessoal chave da administração

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores, membros do Comitê Executivo e o chefe de Auditoria Interna. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por seus serviços, está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Salários, bônus e outras gratificações	4.990	4.252	9.772	7.888
Participação nos Lucros	-	-	1.432	811
Benefícios	50	49	274	89
Encargos trabalhistas	1.170	985	2.462	1.913
	6.210	5.286	13.940	10.701

c. Estoques e outros ativos

Em 2022, a contriolada Rodobens Adm de Ativos Imobiliários efetuou transações envolvendo aquisições de imóveis de partes relacionadas pelo valor de laudo de avaliação, com pagamento à vista, totalizando o valor de R$ 38.135 (2021 - R$ 10.158).

d. Aquisição de direitos creditórios

Em dezembro de 2022, a controlada Rodobens Adm de Ativos Imobiliários efetuou a compra de direitos creditórios (Cessão de crédito) de partes relacionadas pelo valor de mercado (Laudo de avaliação), totalizando um valor de aquisição de R$ 24.192.

14 Investimentos

a. Informações sobre investimentos

	Controladora													
											Investimentos		Equivalência patrimonial	
	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta %	Ativo Circulante 31.12.2022	Ativo Não Circulante 31.12.2022	Total do Ativo 31.12.2022	Passivo Circulante 31.12.2022	Passivo Não Circulante 31.12.2022	Total do Passivo 31.12.2022	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido/ (prejuízo)do exercício	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Em 31 de dezembro de 2022														
WV Holdings Ltd.	30.305	100,00	111.834	62.319	174.153	404	-	404	173.750	(7.787)	174.277	73.928	(7.787)	(5.997)
AF Tatuapé Veículos Ltda.	1.539	100,00	313	-	313	1	-	1	312	(10)	5.593	5.603	(10)	(11)
Delta Veículos Ltda.	5.419	100,00	456	1.694	2.150	83	422	505	1.645	(121)	1.645	1.889	(121)	(195)
DM Motors do Brasil Ltda.	35.833	99,90	2.615	20.439	23.054	125	1.020	1.145	21.909	(956)	18.737	21.485	(816)	(50)
Green Star Peças e Veículos Ltda.	10.378	100,00	636	3.172	3.808	1	59	60	3.748	(74)	2.197	2.416	(44)	(130)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	256	80,00	12.277	3.572	15.848	10.292	5.013	15.305	543	8.029	434	414	6.423	3.222
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.339	100,00	3.861	3.539	7.400	64	414	478	6.922	(238)	6.922	7.160	(238)	70
RCE Digital Ltda.	3.870	90,00	2.961	2.428	5.389	533	41	574	4.815	186	4.334	4.429	109	863
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	1.864	93,77	2.298	-	2.298	41	-	41	2.257	1.005	6.464	6.362	942	610
RNI Negócios Imobiliários S.A.	14.746	36,61	743.262	1.468.511	2.211.773	461.928	1.088.647	1.550.575	661.198	21.352	215.608	210.259	7.284	2.857
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	128.010	100,00	128.050	225	128.275	12.372	213	12.585	115.690	(23.526)	115.690	137.216	(23.526)	(27.592)
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	69.731	99,56	61.830	49.637	111.467	266	31.848	32.114	79.353	6.457	79.001	118.320	6.478	1.877
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	3.659	100,00	415	-	416	1	1	2	414	37	414	377	37	(30)
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	4.391	100,00	374	-	374	275	34	309	65	20	65	45	20	(58)
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	2.750	75,64	1.679	8.038	9.717	81	-	81	9.636	409	7.289	8.493	(43)	(4.321)
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00	21.216	104.968	126.184	649	7.856	8.505	117.679	5.930	54.591	55.845	1.474	(694)
Rodobens S.A.	251.787	26,33	206.462	1.806.809	2.013.271	1.030.899	113.347	1.144.246	869.025	470.301	228.809	169.410	124.002	116.298
Outros			-	-	-	-	-	-	-	-	38	1.276	(1.343)	(78)
Total			**1.300.539**	**3.535.351**	**4.835.890**	**1.518.015**	**1.248.915**	**2.766.930**	**2.068.961**	**481.014**	**922.138**	**824.957**	**112.841**	**86.641**
Investimentos negativos														
Jaux Holdings Ltda.	3.256	99,96	503	566	1.069	3.083	558	3.641	(2.572)	(974)	(2.287)	(1.635)	(1.284)	(2.739)
Outros			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.457)	-	(2.585)
			-	-	-	-	-	-	-	-	**919.851**	**821.865**	**111.557**	**81.317**

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora													
	Saldos em 31 de dezembro de 2021	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Ajuste patrimonial**	**Juros sobre capital próprio**	**Distribuição de dividendos**	**Adiantamento para futuro aumento de capital**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Ajustes de economia hiperinflacionária**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Saldos em 31 de dezembro de 2022**	**Valor do investimento**	**Mais valia de participação societária**	**Ágio**	**Saldos em 31 de dezembro de 2022**
WV Holdings Ltd.	73.928	-	-	-	-	104.881	(30.316)	33.571	(7.787)	174.277	174.277	-	-	174.277
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.603	-	-	-	-	-	-	-	(10)	5.593	312	5.281	-	5.593
Delta Veículos Ltda.	1.889	-	(138)	-	-	-	(20)	35	(121)	1.645	1.645	-	-	1.645
DM Motors do Brasil Ltda.	21.485	-	(1.990)	-	-	-	(448)	506	(816)	18.737	18.737	-	-	18.737
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.416	-	(196)	-	-	-	(29)	50	(44)	2.197	2.197	-	-	2.197
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	414	-	-	-	(6.403)	-	-	-	6.423	434	434	-	-	434
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	7.160	-	-	-	-	-	-	-	(238)	6.922	6.922	-	-	6.922
Itabens Participações Ltda.	1.035	(1.087)	-	-	-	-	-	-	52	-	-	-	-	-
Jaux Holdings Ltda.	(1.635)	572	-	-	-	59	-	-	(1.284)	(2.288)	(2.288)	-	-	(2.288)
Juillan Holdings Ltda.	(1.367)	2.178	-	-	-	-	-	-	(810)	1	1	-	-	1
Junas Holdings Ltda.	(90)	675	-	-	-	-	-	-	(585)	-	-	-	-	-
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	203	(203)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RCE Digital Ltda.	4.459	-	-	-	(204)	-	-	-	109	4.364	4.334	-	30	4.364
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.362	-	-	-	(840)	-	-	-	942	6.464	2.116	4.348	-	6.464
RNI Negócios Imobiliários S.A.	210.259	-	-	-	(1.935)	-	-	-	7.284	215.608	215.608	-	-	215.608
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	137.216	2.000	-	-	-	-	-	-	(23.526)	115.690	115.690	-	-	115.690
Rodobens Holding Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38	-	-	38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	118.320	-	-	-	(45.797)	-	-	-	6.478	79.001	79.001	-	-	79.001
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	377	-	-	-	-	-	-	-	37	414	414	-	-	414
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	45	-	-	-	-	-	-	-	20	65	65	-	-	65
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	8.493	-	-	-	(1.161)	-	-	-	(43)	7.289	7.289	-	-	7.289
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	55.845	-	-	-	(2.728)	-	-	-	1.474	54.591	29.421	-	25.170	54.591
Rodobens S.A.	169.410	-	-	(11.615)	(54.637)	-	1.649	-	124.002	228.809	228.809	-	-	228.809
	821.865	4.135	(2.324)	(11.615)	(113.705)	104.940	(29.164)	34.162	111.557	919.851	885.022	9.629	25.200	919.851
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(3.092)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.287)
	824.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	922.138

	Controladora												
	Saldos em 31 de dezembro de 2020	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Ajuste patrimonial**	**Juros sobre capital próprio**	**Distribuição de dividendos**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Ajustes de economia hiperinflacionária**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Saldos em 31 de dezembro de 2021**	**Valor do investimento**	**Mais valia de participação societária**	**Ágio**	**Saldos em 31 de dezembro de 2021**
WV Holdings Ltd.	61.965	-	-	-	-	(5.793)	23.753	(5.997)	73.928	73.928	-	-	73.928
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.614	-	-	-	-	-	-	(11)	5.603	322	5.281	-	5.603
Delta Veículos Ltda.	2.371	-	(305)	-	-	(7)	25	(195)	1.889	1.889	-	-	1.889
DM Motors do Brasil Ltda.	25.653	-	(4.379)	-	-	(97)	358	(50)	21.485	21.485	-	-	21.485
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.953	-	(432)	-	-	(10)	35	(130)	2.416	2.416	-	-	2.416
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	(760)	1.000	(64)	-	(2.984)	-	-	3.222	414	414	-	-	414
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	10.350	-	-	-	(3.260)	-	-	70	7.160	7.160	-	-	7.160
Itabens Participações Ltda.	1.815	-	-	-	(750)	-	-	(30)	1.035	1.035	-	-	1.035
Jaux Holdings Ltda.	166	938	-	-	-	-	-	(2.739)	(1.635)	(1.635)	-	-	(1.635)
Juillan Holdings Ltda.	(1.893)	2.981	-	-	-	-	-	(2.455)	(1.367)	(1.367)	-	-	(1.367)
Junas Holdings Ltda.	(54)	94	-	-	-	-	-	(130)	(90)	(90)	-	-	(90)
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	553	-	-	-	(400)	-	-	50	203	203	-	-	203
RCE Digital Ltda.	4.702	-	-	-	(1.106)	-	-	863	4.459	4.429	-	30	4.459
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.368	-	-	-	(616)	-	-	610	6.362	2.014	4.348	-	6.362
RNI Negócios Imobiliários S.A.	208.108	-	-	-	(706)	-	-	2.857	210.259	210.259	-	-	210.259
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	164.808	-	-	-	-	-	-	(27.592)	137.216	137.216	-	-	137.216
Rodobens Holding Ltda.	136	-	-	-	-	-	-	(98)	38	38	-	-	38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	137.447	-	(794)	-	(20.210)	-	-	1.877	118.320	118.320	-	-	118.320
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	(3.243)	3.660	(10)	-	-	-	-	(30)	377	377	-	-	377
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	103	-	-	-	-	-	-	(58)	45	45	-	-	45
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	16.930	-	-	-	(4.116)	-	-	(4.321)	8.493	8.493	-	-	8.493
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	58.496	-	-	-	(1.957)	-	-	(694)	55.845	30.675	-	25.170	55.845
Rodobens S.A.	191.273	-	-	(7.075)	(128.691)	(2.395)		116.298	169.410	169.410	-	-	169.410
	893.861	8.673	(5.984)	(7.075)	(164.796)	(8.302)	24.171	81.317	821.865	787.036	9.629	25.200	821.865
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(5.950)	-	-	-	-	-	-	-	893.861	-	-	-	(3.092)
	899.811	-	-	-	-	-	-	-	(71.996)	-	-	-	824.957

c. Comentários sobre as principais movimentações relativas às empresas controladas e coligadas

A equivalência patrimonial foi calculada com base em demonstrações financeiras das controladas e coligadas na data base 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(i) Durante o ano de 2022, a Companhia integralizou capital em investidas:

- Em junho de 2022, a Companhia integralizou capital em suas investidas Juillan Holdings Ltda., Junas Holdings Ltda. e Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda. nos montantes, respectivamente, de R$ 324, R$ 302 e R$ 2.000, em moeda corrente. Ainda, a Companhia integralizou capital em suas investidas Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) nos montantes, respectivamente, de R$ 1.863 e R$ 393;

- Em julho de 2022, a Companhia integralizou capital em sua investida Jaux Holdings Ltda. por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R$ 542;

(ii) Em janeiro de 2022 houve a baixa da investida Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda. conforme distrato social;

(iii) Em julho de 2022 houve a baixa da investida Itabens Participações Ltda.. conforme distrato social;

(iv) Em julho de 2022 as investidas Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. foram incorporadas pela investida Jaux Holdings Ltda;

(v) Em novembro de 2022 foi aprovado aporte de capital pela Companhia em sua investida no exterior WV Holding LTD por meio de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), no montante de R$ 104.881, representando um aporte de US$ 20.000 mil de dólares efetuados em dinheiro por meio de remessa bancária (SWIFT).

(vi) Durante o ano de 2021, a Companhia integralizou capital em investidas:

- Em abril de 2021, a Companhia integralizou capital por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) na investida GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda. no montante de R$ 1.000;

- Em junho de 2021, a Companhia integralizou capital na investida Rodobens Negócios e Soluções Ltda. no montante de R$ 3.660 em moeda corrente.

- Em setembro de 2021, a Companhia integralizou capital por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) nas investidas Jaux Holdings Ltda., Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. nos montantes, respectivamente, de R$ 938, 2.981 e 94;

d. Investimentos em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto

	Consolidado															
	2022													2021		
Empresas	**Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)**	**Percentual de participação direta e indireta**	**Ativo Circulante 31.12.2022**	**Ativo Não Circulante 31.12.2022**	**Total do Ativo 31.12.2022**	**Passivo Circulante 31.12.2022**	**Passivo Não Circulante 31.12.2022**	**Total do Passivo 31.12.2022**	**Patrimônio líquido**	**Lucro líquido (prejuízo) do exercício**	**Valor do investimento**	**Valor de perda com investimento (passivo)**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Valor do investimento**	**Valor de perda com investimento (passivo)**	**Resultado de equivalência patrimonial**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil - SPEs (25)			186.661	100.164	286.825	78.178	19.724	97.902	191.099	90.155	76.113	(2.071)	8.003	69.003	(2.074)	3.891
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00%	21.216	104.968	126.184	649	7.856	188.923	117.680	5.930	54.590	-	1.474	55.845	-	(791)
Rodobens S.A.	251.787	26,37%	206.462	1.806.809	2.013.271	1.030.899	113.347	-62.739	869.022	470.301	228.809	-	124.002	169.410	-	116.297
Outros											39	-	392	10	-	-
											359.551	(2.071)	133.871	294.268	(2.074)	119.397

Abaixo estão demonstradas as movimentações dos investimentos:

	Consolidado								
Empresas	**Saldo em 31 de dezembro de 2021**	**Distribuição de dividendos**	**Juros sobre o capital próprio**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Adiantamento para futuro aumento de capital**	**Outros**	**Resultado com equivalência patrimonial**	**Saldo em 31 de dezembro de 2022**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil – SPEs (25)	69.003	-	-	-	(5.370)	4.324	153	8.003	76.113
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	55.845	(2.728)	-	-	-	-	-	1.474	54.591
Rodobens S.A.	169.410	(54.637)	(11.615)	1.649	-	-	-	124.002	228.809
Outros	10	-	-	-	-	-	(364)	392	38
	294.268	(57.365)	(11.615)	1.649	(5.370)	4.324	(211)	133.871	359.551
Investimentos com passivo a descoberto									
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(2.074)	-	-	-	-	-	3	-	(2.071)
Total dos investimentos	292.194	(57.365)	(11.615)	1.649	(5.370)	4.324	(208)	133.871	357.480

	Consolidado								
Empresas	**Saldo em 31 de dezembro de 2020**	**Distribuição de dividendos**	**Juros sobre o capital próprio**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Adiantamento para futuro aumento de capital**	**Outros**	**Resultado com equivalência patrimonial**	**Saldo em 31 de dezembro de 2021**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil – SPEs (25)	71.741	(8.309)	-	-	(77)	1.858	-	3.790	69.003
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	58.496	(1.957)	-	-	-	-	-	(694)	55.845
Rodobens S.A.	191.273	(128.691)	(7.075)	(2.395)	-	-	-	116.298	169.410
Outros	1	-	-	-	-	-	6	3	10
	321.511	(138.957)	(7.075)	(2.395)	(77)	1.858	6	119.397	294.268
Investimentos com passivo a descoberto									
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(1.965)	-	-	-	-	-	(109)	-	(2.074)
Total dos investimentos	319.546	(138.957)	(7.075)	(2.395)	(77)	1.858	(103)	119.397	292.194

15 Intangível

	Controladora		
	Software	**Marcas e patentes**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2021			
Saldo inicial	-	67	67
Aquisição	-	21	21
Amortização	-	(12)	(12)
Saldo contábil líquido	-	76	76
Saldos em 31 de dezembro de 2021			
Custo total	-	175	175
Amortização acumulada	-	(99)	(99)
Saldo contábil líquido	-	76	76
Em 31 de dezembro de 2022			
Saldo inicial	-	76	76
Aquisição	48	-	48
Amortização	(6)	(11)	(17)
Saldo contábil líquido	42	65	107
Saldos em 31 de dezembro de 2022			
Custo total	48	175	223
Amortização acumulada	(6)	(110)	(116)
Saldo contábil líquido	42	65	107
Taxas anuais de amortização - %	20%	10%	-

	Consolidado				
	Software	**Marcas e patentes**	**Mais valia de investimentos (Nota 14)**	**Outros bens Intangíveis**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2021					
Saldo inicial	5.176	1.174	9.659	106	16.115
Aquisições	2.398	26	-	459	2.883
Ajuste de conversão	28	-	-	-	28
Alienação	-	-	-	(55)	(55)
Amortização	(1.291)	(146)	-	(98)	(1.535)
Saldo contábil líquido	6.311	1.054	9.659	412	17.436
Saldos em 31 de dezembro de 2021					
Custo total	20.500	1.619	9.659	511	32.289
Amortização acumulada	(14.189)	(565)	-	(99)	(14.853)
Saldo contábil líquido	6.311	1.054	9.659	412	17.436
Em 31 de dezembro de 2022					
Saldo inicial	6.311	1.054	9.659	412	17.436
Ajuste de conversão	32	-	-	-	32
Aquisições	1.797	6	-	645	2.448
Alienação	(141)	-	-	-	(141)
Amortização	(1.299)	(146)	-	-	(1.445)
Saldo contábil líquido	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Saldos em 31 de dezembro de 2022					
Custo total	22.303	1.624	9.659	1.157	34.743
Amortização acumulada	(15.603)	(710)	-	(100)	(16.413)
Saldo contábil líquido	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Taxas anuais de amortização - %	20%	10%	-	20%	-

16 Imobilizado

	Controladora						
	Benfeitoria em bens de terceiros (i)	**Móveis e utensílios**	**Veículos**	**Computadores e periféricos**	**Instalações**	**Obras em andamento**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2021							
Saldo inicial	5	164	225	32	1	-	427
Aquisições	2	8	-	-	5	69	84
Alienção	-	(9)	-	(1)	-	-	(10)
Depreciação	(1)	(47)	(24)	(14)	(1)	-	(87)
Saldo contábil líquido	6	116	201	17	5	69	414
Saldos em 31 de dezembro de 2021							
Custo total	2.053	823	241	522	8	69	3.716
Depreciação acumulada	(2.047)	(707)	(40)	(505)	(3)	-	(3.302)
Saldo contábil líquido	6	116	201	17	5	69	414
Em 31 de dezembro de 2022							
Saldo inicial	6	116	201	17	5	69	414
Aquisições	405	72	114	13	-	-	604
Transferência	-	-	69	-	-	(69)	-
Depreciação	(60)	(37)	(42)	(10)	(1)	-	(150)
Saldo contábil líquido	351	151	342	20	4	-	868
Saldos em 31 de dezembro de 2022							
Custo total	2.458	895	423	455	8	-	4.239
Depreciação acumulada	(2.107)	(744)	(81)	(435)	(4)	-	(3.371)
Saldo contábil líquido	351	151	342	20	4	-	868
Taxas anuais de depreciação - %	-	10%	3,19% a 20%	20%	10%	10%	-

	Consolidado												
	Terras e terrenos	**Edifícios e dependências**	**Benfeitorias em bens de terceiros (i)**	**Instalações**	**Móveis e utensílios**	**Computadores e periféricos**	**Veículos**	**Máquinas e equipamentos**	**Outros bens**	**Obras em andamento**	**Total imobilizado de uso**	**Imóveis de arrendamento (iii)**	**Total imobilizado**
Em 31 de dezembro de 2021													
Saldo inicial	23.941	9.544	1.129	744	1.022	316	266	9.184	5.905	235	52.286	60.507	112.793
Aquisições	1	-	197	36	328	79	11	-	4.816	69	5.537	36	5.573
Ajuste de conversão (ii)	(2.909)	13.121	-	168	3	14	-	19	-	-	10.416	-	10.416
Alienação	-	-	(142)	(25)	(50)	(7)	-	(9)	-	(220)	(453)	(6)	(459)
Depreciação	-	(279)	(105)	(270)	(570)	(55)	(18)	(455)	(3.411)	-	(5.163)	(1.116)	(6.279)
Saldo contábil líquido	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Saldos em 31 de dezembro de 2021													
Custo total	21.033	28.234	4.742	4.355	7.430	5.320	1.106	45.292	27.393	84	144.989	67.619	212.608
Depreciação acumulada	-	(5.848)	(3.663)	(3.702)	(6.697)	(4.973)	(847)	(36.553)	(20.083)	-	(82.366)	(8.198)	(90.564)
Saldo contábil líquido	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Em 31 de dezembro de 2022													
Saldo inicial	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Ajuste de conversão (ii)	(3.792)	6.221	-	28	1	12	3	4	-	-	2.477	-	2.477
Aquisições	-	-	988	122	542	34	-	243	3.481	699	6.109	-	6.109
Alienação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-	69	(69)	-	-	-
Transferência para estoque	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	(1.321)
Depreciação	-	(286)	(183)	(244)	(512)	(131)	(13)	(502)	(2.636)	-	(4.507)	(997)	(5.504)
Saldo contábil líquido	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
Saldos em 31 de dezembro de 2022													
Custo total	17.241	35.344	7.080	4.627	7.721	5.355	1.109	45.548	30.728	714	155.467	65.329	220.796
Depreciação acumulada	-	(7.023)	(5.196)	(4.068)	(6.957)	(5.093)	(860)	(37.064)	(22.504)	-	(88.765)	(8.226)	(96.991)
Saldo contábil líquido	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
Taxas anuais de depreciação - %	-	-	-	-	10%	20%	3,19% a 20%	10%	10%	-	-	-	-

(i) As benfeitorias em propriedades de terceiros referem-se a reformas nos prédios locados. As depreciações são conforme o prazo remanescente de vigência dos contratos de aluguel dos imóveis onde as benfeitorias foram realizadas.

(ii) Os ajustes referem-se, substancialmente, a atualização por hiperinflação e variação cambial dos imobilizados da empresa Automotores Juan Manuel Fangio S.A., empresa sediada na Argentina.

(iii) Referem-se a imóveis das empresas Rodobens Locação de Imóveis Ltda, Verdade Locação de Imóveis Ltda. e Rio Bahia Locação de imóveis Ltda. destinados a locação.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ticket Serviços SA	46	17	179	74
Verhaw S. em T. da Informação Ltda	6	8	82	40
Fcamara C. e F. em Informática Ltda	-	114	17	358
Fitch Ratings Brasil Ltda	-	36	-	36
Virgo Companhia de Securitização	53	53	53	53
Fornecedores de materiais para as construções de obras - RNI	-	-	51.019	48.476
Outros	382	398	3.743	5.233
	487	626	55.093	54.270

18 Empréstimos e financiamentos

				Controladora		Consolidado	
Empréstimos e Financiamentos	**Moeda**	**Encargos financeiros**	**Ano de Vencimento**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,40% a 3,41% a.a.	2022/2023	-	-	148.184	64.431
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	BRL	180% do CDI	2022	-	-	-	50
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.	2023	-	-	40.289	2.505
Nota Promissória	BRL	Variação do CDI + juros de 2,90 % a 3,10% a.a.	2024/2025	-	-	7.845	6.088
Plano Empresário	BRL	TR + juros de 6,00% a 9,30% a.a.	2023/26/27	-	-	22.311	9.300
Plano Empresário	BRL	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2022	-	-	-	2.392
Outros	ARS	Cheque diferido Mercedes-Benz - sem juros	2023	-	-	752	57
				-	**-**	**219.381**	**84.823**
Não Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,40% a 3,41% a.a.	2024	-	-	29.386	94.410
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.	2028/2029	-	-	168.125	-
Nota Promissória	BRL	Variação do CDI + juros de 2,90 % a 3,10% a.a.	2024/2025	-	-	87.187	153.896
Plano Empresário	BRL	TR + juros de 6,00% a 9,30% a.a.	2026/2027	-	-	40.717	56.611
Plano Empresário	BRL	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2025	-	-	101.390	128.678
Plano Empresário	BRL	182% do CDI	2026	-	-	-	9.098
Plano Empresário	BRL	Juros de 4,52% a.a. + Rendimento da Poupança	jul/05	-	-	4.825	1.218
				-	**-**	**431.630**	**443.911**

Os empréstimos e financiamentos são oriundos da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e são garantidos por:

- Cédula de Crédito Bancário: Aval dos sócios controladores
- Nota promissória: Aval dos sócios controladores
- Certificado de Recebíveis Imobiliários: Garantia dos recebíveis e aval dos sócios
- Plano empresário: Fração ideal dos terrenos e unidades concluídas, carteira de recebíveis e aval dos sócios

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
	-	-	-	219.571
2024	-	-	147.434	118.422
2025	-	-	153.642	38.072
2026	-	-	54.959	67.846
Após 2026	-	-	75.595	-
	-	**-**	**431.630**	**443.911**

(i) Em 7 de maio de 2021 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. efetuou a contratação da 3° emissão de notas promissórias no montante de R$ 60.000, com amortização em 14 de maio de 2022 de R$ 5.000, em 14 de maio 2023 de R$ 5.000 e em 14 de maio de 2024 de R$ 50.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 3,19 a.a.

(ii) Em 19 de janeiro de 2022 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. efetuou a contratação da 4º emissão de notas promissórias no montante de R$ 25.000, com amortização em 19 de janeiro de 2023 de R$ 2.000, em 19 de janeiro 2024 de R$ 2.000 e em 19 de janeiro de 2025 de R$ 21.000, com taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 2,90% a.a.

(iii) Em 20 de junho de 2022 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R$ 72.090 com vencimento em 25 de junho de 2027, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano.

(iv) Em 21 de dezembro de 2022, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no montante de R$ 14.000 com vencimento em 20 de dezembro de 2023, sendo a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,31% ao ano

Covenants não financeiros

Os empréstimos e financiamentos possuem certas obrigações contratuais a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em clausulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis , regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

- A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Covenants financeiros

O contrato de Certificado de Recebíveis Imobiliários da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. possui obrigações contratuais relacionados a *covenants* financeiros, conforme abaixo:

Descrição	**Índice**
Dívida liquida / Patrimônio Líquido	< 0,9

19 Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Adiantamento de clientes por compra de imóveis	1.852	7.946	10.834	11.144
Adiantamento de clientes - RNI Negócios Imobiliários (i)	-	-	40.624	48.450
Outros adiantamentos de clientes	-	39	3.477	2.400
	1.852	7.985	54.935	61.994

(i) Referem-se a recebimentos de clientes decorrentes das vendas de unidades em construção, onde os valores recebidos são superiores aos créditos a receber em razão do percentual de conclusão da obra.

20 Credores diversos

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Recursos de parceiros e contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	-	-	598.569	574.575
Cessão de recebíveis (Nota 8.1)	-	-	88.514	-
Outros	52.834	54.830	135	241
	52.834	54.830	687.218	574.816
Circulante	2.304	-	80.204	221.375
Não circulante	50.530	54.830	607.014	353.441

(i) São, substancialmente, compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na rubrica de "Estoques" como "Imóveis a comercializar" para a incorporação de empreendimentos imobiliários. O saldo é substancialmente referente a pagamentos por VGV, onde a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

21 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Contas a pagar por negócios imobiliários	-	-	36.382	26.106
Outros (i)	2.464	3.328	5.540	9.213
	2.464	3.328	41.922	35.319
Circulante	117	234	39.797	33.217
Não circulante	2.347	3.094	2.125	2.102

(i) Refere-se, substancialmente, a provisão para perdas de investimentos (Nota 14) e créditos de terceiros da Empresa Rodobens S.A. de Ahorro Para Fines Determinados.

22 Provisão para contingências e depósitos judiciais

a. A Companhia apresenta os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados às contingências

	Controladora	Consolidado	
	2022	2022	
	Montante provisionado	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	131	1.050	58
Trabalhistas e previdenciárias	-	1.950	13.258
Cíveis	11	5.531	756
Outras	-	480	1.203
	142	9.011	15.275

	Controladora	Consolidado	
	2021	2021	
	Montante provisionado	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	131	154	1.967
Trabalhistas e previdenciárias	-	1.848	13.432
Cíveis	-	5.727	101
Outras	-	875	1.303
	131	8.604	16.803

A Companhia e suas controladas são parte envolvida em litígios trabalhistas, cíveis e tributários, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As provisões constituídas na data das demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas são baseadas na posição de seus consultores legais internos e/ou externos, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como prováveis (passivos contingentes) e são consideradas pela diretoria suficientes para fazer face aos eventuais desembolsos por conta do desfecho desses litígios.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tem ações de naturezas tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como possíveis (passivos contingentes), com base na avaliação de seus consultores jurídicos, no montante de R$ 6.070 (2021 – R$ 222) da controladora e R$ 62.767 (2021 – R$ 47.634) do consolidado, para as quais não há provisão constituída.

b. Movimentação de provisão de contingências

	Controladora			Consolidado				
	Tributárias	Cíveis	Total	Trabalhista e previdenciárias	Tributárias	Cíveis	Outras	Total
Em 1º de janeiro de 2021	131	-	131	1.785	154	6.846	988	9.773
Constituições	-	-	-	153	-	2.937	6	3.096
Reversões	-	-	-	(90)	-	(4.056)	(119)	(4.265)
Em 31 de dezembro de 2021	131	-	131	1.848	154	5.727	875	8.604
Constituições	-	11	11	354	896	3.676	334	5.260
Reversões	-	-	-	(252)	-	(3.849)	(729)	(4.830)
Efeito da Cisão	-	-	-	-	-	(23)	-	(23)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	131	11	142	1.950	1.050	5.531	480	9.011

23 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em janeiro de 2021 a Companhia aumentou seu capital social, via integralização de moeda corrente em R$ 10.717, com integralização de 13.347.390 ações.

As ações ordinárias dão direito a voto e aos dividendos, correspondendo a um voto nas assembleias gerais, ou direito ao voto múltiplo nos casos e na forma prevista na lei. As ações preferenciais não conferem direito a voto, salvo condições e hipóteses em que a Lei determine em contrário, e têm prioridade na distribuição de dividendos, bem como reembolso de capital no caso da liquidação da sociedade, participando ainda, em igualdade de condições com as ações ordinárias, sempre que a estas forem distribuídos dividendos superiores aos mínimos anuais previstos no estatuto da Companhia. Abaixo segue quadro de composição das ações do capital social da Companhia:

	2022 e 2021		
			Capital social integralizado
	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total de ações
Acionistas pessoas físicas	560.784.323	411.089.508	971.873.831
	560.784.323	411.089.508	971.873.831

b. Destinação dos lucros

A reserva legal é constituída anualmente com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. Em 31 de dezembro de 2022, foi constituída reserva legal no montante de R$ 4.658 (2021 – R$ 2.627), que corresponde a 5% do lucro líquido apurado no exercício.

Aos acionistas da Companhia é assegurado dividendos mínimos obrigatórios anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% do lucro líquido operacional do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei 6.404/76. Em 2022 o montante de dividendos mínimos obrigatórios distribuídos perfaz o montante de R$ 22.125.

Em 2021 ocorreram distribuições de lucros e dividendos no montante de R$ 64.939, sendo R$ 24.939, R$ 20.000 e R$ 20.000 correspondentes a dividendos intercalares distribuídos, respectivamente, em 25 de outubro de 2021, 14 de dezembro de 2021 e 29 de dezembro de 2021. Adicionalmente, em 30 de abril de 2021 e 25 de outubro de 2021 foram distribuídos, respectivamente, R$ 2.208 e R$ 35.062 referentes a retenção de lucros. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo remanescente do lucro líquido do exercício de 2021 no valor de R$ 9.149 está disponível na rubrica "Retenção de lucros".

c. Ajustes de avaliação patrimonial

(i) Ajustes acumulados de conversão

Correspondem aos registros contábeis de ajustes de variação cambial sobre investimentos diretos e indiretos no exterior, substancialmente relativos à W.V. Holdings Ltd., controladora da Automotores Juan Manoel Fangio S.A., Rodobens Argentina S.A. e Rodobens Internacional S.A., as quais são investidas da Companhia e com efeitos de equivalência via DM Motors do Brasil Ltda, Delta Veículos Ltda. e Green Star Peças e Veículos Ltda.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos das investidas

Correspondem à participação no resultado abrangente referente ao valor justo dos títulos e valores mobiliários e ao valor justo sobre *hedge accounting* nas investidas.

d. Ajustes de economia hiperinflacionária

As investidas DM Motors do Brasil Ltda. e WV Holding Ltd. possuem participações societárias em empresas estabelecidas na Argentina. Durante os anos de 2022 e 2021 a Argentina foi declarada país com economia hiperinflacionária, no qual a Companhia aplicou o CPC 42 – "Contabilidade em Economia Hiperinflacionária", sendo que os efeitos foram refletidos pela equivalência no patrimônio líquido da Companhia no montante de R$ 34.161 (2021 – R$ 24.171).

e. Transação com não controladores

Principais transações em 2022:

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 2.399;

- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 339.

Principais transações em 2021:

- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 360;

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 587.

24 Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	93.624	51.894	141.116	78.520
Imposto calculado com base em alíquotas de imposto locais - 34%	31.832	17.644	47.979	26.697
Adições e exclusões				
Resultado com participações em coligadas e controladas	(37.929)	(27.648)	(45.516)	(40.595)
Juros sobre o capital próprio	3.949	2.405	3.949	2.405
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(9.013)	(3.977)
Prejuízos fiscais não reconhecidos	1.235	5.973	21.496	25.089
Outras adições (exclusões) permanentes	1.377	976	3.375	4.673
Encargo fiscal	464	(650)	22.271	14.292
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(17.772)	(11.404)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(464)	650	(3.019)	(2.863)
Total de imposto de renda e contribuição social (lucro real)	**(464)**	**650**	**(20.791)**	**(14.267)**
(+) Imposto de renda e contribuição social (lucro presumido)	-	-	(1.480)	(25)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(464)**	**650**	**(22.271)**	**(14.292)**
Alíquota efetiva	0,5%	-1,3%	15,8%	18,2%

25 Receitas líquidas de vendas e de serviços prestados

	Consolidado	
	2022	**2021**
Receita de vendas e prestação de serviços		
Receita da incorporação imobiliária (i)	897.079	633.997
Receita bruta de vendas de mercadorias	75.150	68.414
Receita de prestação de serviços	43.028	39.025
Receita de venda de imóveis	52.352	57.638
Receita de locação de imóveis	10.588	6.919
Impostos sobre vendas	(28.864)	(23.619)
Devoluções e vendas canceladas	(215.155)	(149.072)
Receita líquida total	834.178	633.302

(i) Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, oriundas, substancialmente, da RNI Negócios Imobiliários S.A., que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue referente a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A.:

	Consolidado	
	2022	**2021**
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	1.672.115	1.229.695
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	1.412.382	923.278
Distratos - receitas estornadas	(238.246)	(125.646)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.174.136	797.632
Receita de vendas a apropriar (a-b)	497.979	432.063
(ii) Receita de indenização por distratos	9.683	3.665
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.152.523	896.028
Custo incorrido:		
Custos de construção	(958.723)	(662.885)
Distratos - Custos de construção	149.116	78.524
(b) Custo incorrido líquido	(809.607)	(584.361)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	342.916	311.667
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	589.936	556.756
(b) Custo incorrido	(172.921)	(175.941)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	417.015	380.815
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	*155.063*	*120.396*
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	*31,1%*	*27,9%*

(*) Não considera encargos financeiros.

26 Custos das vendas e dos serviços prestados

	Consolidado	
	2022	**2021**
Custos das vendas e dos serviços prestados		
Custo de incorporação imobiliária	(501.772)	(355.555)
Custo de imóveis	(62.252)	(74.061)
Custo de automóveis e agregados	(53.648)	(52.868)
Outros	(5.184)	(8.359)
Total custos	(622.856)	(490.843)

27 Despesas com vendas

	Consolidado	
	2022	**2021**
Benefícios a empregados (Nota 29)	(3.715)	(3.370)
Comissão sobre vendas por terceiros	(40.466)	(31.167)
Despesa de propaganda e publicidade	(32.647)	(24.990)
Serviços prestados por terceiros	(2.184)	(2.017)
Outras	(3.952)	(6.335)
	(82.964)	(67.879)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Benefícios a empregados (Nota 29)	(13.828)	(13.648)	(60.894)	(50.963)
Demais despesas com pessoal	(18)	(25)	(84)	(319)
Aluguéis	(1.017)	(1.839)	(1.559)	(2.348)
Depreciação e amortização	(879)	(786)	(3.719)	(3.815)
Impostos, taxas e contribuições	(423)	(664)	(5.851)	(4.994)
Serviços prestados por terceiros	(2.801)	(2.837)	(10.339)	(12.085)
Combustível	(119)	(70)	(127)	(74)
Energia elétrica	(57)	(51)	(147)	(179)
Comunicação	(151)	(160)	(503)	(634)
Tecnologia da informação e licenças de software	(269)	(99)	(2.767)	(2.183)
Viagens e hospedagens	(99)	(32)	(1.361)	(1.083)
Limpeza e vigilância	(367)	(288)	(1.752)	(1.372)
Despesas Indedutíveis	(1.259)	(1.002)	(2.329)	(7.116)
Provisões (reversões) com ações judiciais	(11)	-	(431)	1.169
Materiais de uso e consumo	(119)	(65)	(19.542)	(14.633)
Despesas compartilhadas	(416)	(252)	(1.726)	(1.052)
Outras	(1.822)	(2.107)	(7.921)	(6.304)
	(23.655)	(23.925)	(121.052)	(107.985)

29 Benefícios a empregados

	Benefícios a empregados relacionados com vendas (nota explicativa 27)			
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários, participação nos resultados e bonificações	-	-	(3.538)	(3.228)
Contribuição para previdência social	-	-	(177)	(142)
	-	-	(3.715)	(3.370)

	Benefícios a empregados relacionados com administração (nota explicativa 28)			
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários, participação nos resultados e bonificações	(10.784)	(10.761)	(45.166)	(38.389)
Assistência médica e alimentação e outros benefícios	(608)	(571)	(5.882)	(4.811)
Contribuição para previdência social	(2.436)	(2.316)	(9.846)	(7.763)
	(13.828)	(13.648)	(60.894)	(50.963)

30 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Resultado na alienação de investimentos (i)	(19.011)	(13.064)	(19.011)	(13.065)
Outras (ii)	1.571	(165)	6.970	(604)
	(17.440)	(13.229)	(12.041)	(13.669)

(i) Referem-se, substancialmente, a resultado na alienação de imóveis a terceiros (Nota 11 (i)).

(ii) Referem-se, substancialmente, a despesas de intermediações diversas e despesas em garantia da RNI Negócios Imobiliários S.A..

31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	22.867	4.850	30.583	10.128
Rendimentos com debêntures	-	-	-	1
Variações monetárias ativas	1.643	2.144	64.365	40.927
Juros ativos	2.519	2.265	14.758	13.450
Descontos obtidos	25	22	33	36
Receitas financeiras sobre contratos de mútuos	70	60	705	181
Demais receitas financeiras	94	181	4.991	291
Tributos incidentes sobre receita financeira	(1.266)	(443)	(4.015)	(1.528)
	25.952	9.079	111.420	63.486
Despesas financeiras				
Variações monetárias passivas	-	-	(1.343)	-
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(62.531)	(25.438)
Juros s/ arrendamento	(116)	-	(218)	-
Obrigações com arrendamento financeiro	-	(89)	-	(203)
Outros juros passivos	(1.613)	(627)	(488)	(70)
Desconto concedidos	(630)	(607)	(9.414)	(7.838)
Despesa de financiamentos e empresas ligadas	-	-	-	(49)
Atualização monetária sobre hiperinflação	-	-	(13.919)	(9.879)
Demais despesas financeiras	(431)	(26)	(7.401)	(8.282)
	(2.790)	(1.349)	(95.314)	(51.759)
	23.162	7.730	16.106	11.727

32 Resultado por ação (básico e diluído)

	2022	**2021**
Lucro do exercício	93.160	52.544
Número de ações durante o período (mil)	971.874	970.762
Resultado por ação - básico e diluído	0,0959	0,0541

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

33 Cobertura de seguros

O Grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2022, o grupo possui apólices cobrindo sua frota em 100% da tabela FIPE, seus imóveis no valor máximo de R$ 6.850, suas operações de incorporação imobiliária no valor máximo de R$ 1.190.474 e outras coberturas envolvendo outros bens patrimoniais e danos materiais no valor máximo de R$ 117.339.

34 Outras divulgações sobre fluxos de caixa

a. Reconciliação da dívida líquida

	Controladora				
	Outros	**Passivo de arrendamento**	**Total da dívida**	**Caixa e equivalentes**	**Dívida líquida**
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2020	**(600)**	**1.846**	**1.246**	**(68.013)**	**(66.767)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					
Movimentação do caixa	-	-	-	-	-
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2020	**(600)**	**1.846**	**1.246**	**(68.013)**	**(66.767)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					
Captações / saída	(957)	-	(957)	-	(957)
Pagamento de principal	-	(791)	(791)	-	(791)
Pagamento de juros	-	(132)	(132)	-	(132)
Movimentação do caixa	-	-	-	4.167	4.167
	-	-	-	-	-
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-	-
Variações monetárias	-	1.083	1.083	-	1.083
Provisão de juros	-	132	132	-	132
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**(1.557)**	**2.138**	**581**	**(63.846)**	**(63.265)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					
Captações / saída	1.557	-	1.557	-	1.557
Pagamento de principal	-	(783)	(783)	-	(783)
Pagamento de juros	-	(116)	(116)	-	(116)
Movimentação do caixa	-	-	-	(28.581)	(28.581)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					
Variações monetárias	-	(329)	(329)	-	(329)
Provisão de juros	-	116	116	-	116
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	**-**	**1.026**	**1.026**	**(92.427)**	**(91.401)**

	Consolidado						
	Empréstimos	**Outros**	**Instrumentos financeiros derivativos**	**Passivo de arrendamento**	**Total da dívida**	**Caixa e equivalentes**	**Dívida líquida**
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2020	**458.852**	**5.494**	**(8.938)**	**1.846**	**457.254**	**(199.100)**	**258.154**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa							
Captações / saída	280.678	-	-	-	280.678	-	280.678
Pagamento de principal	(215.735)	(5.188)	6.143	(839)	(215.619)	-	(215.619)
Pagamento de juros	(33.672)	-	-	(203)	(33.875)	-	(33.875)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	-	47.021	47.021
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Adição por novos contratos	-	-	-	729	729	-	729
Provisão de juros	36.580	-	-	251	36.831	-	36.831
Variações monetárias e cambiais	2.031	-	2.795	1.083	5.909	-	5.909
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**528.734**	**306**	**-**	**2.867**	**531.907**	**(152.079)**	**379.828**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa							
Captações / saída	336.870	(5.034)	-	-	331.836	-	331.836
Pagamento de principal	(229.281)	-	-	(769)	(230.050)	-	(230.050)
Pagamento de juros	(68.317)	-	-	(217)	(68.534)	-	(68.534)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	-	(137.659)	(137.659)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Adição por novos contratos	-	-	-	315	315	-	315
Redução por baixas	-	-	-	(106)	(106)	-	(106)
Provisão de juros	83.005	-	-	217	83.222	-	83.222
Variações monetárias e cambiais	-	-	-	(200)	(200)	-	(200)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	**651.011**	**(4.728)**	**-**	**2.107**	**648.390**	**(289.738)**	**358.652**

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

www.pwc.com.br

Rodobens Corporativa S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021 e relatório do auditor independente

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Rodobens Corporativa S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Rodobens Corporativa S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Rodobens Corporativa S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Rodobens Corporativa S.A. e da Rodobens Corporativa S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem controladas que atuam em incorporação imobiliária, que seguem as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada dessas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., Av. Antônio Diederichsen, 400, 21º e 22º, Ed. Metropolitan Business Center Ribeirão Preto, SP, Brasil, 14020-250
T: 4004-8000, www.pwc.com.br

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 19 de abril de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Signed By: RODRIGO DE CAMARGO:15840851850
CPF: 15840851850
Signing Time: 19 April 2022 | 13:59 BRT

Rodrigo de Camargo
Contador CRC 1SP219767/O-1

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Relatório da Administração

A Rodobens Corporativa S.A. apresenta suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, compreendendo o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa. A Rodobens Corporativa S.A. é uma holding e, consequentemente, o resultado da Companhia vem predominantemente da equivalência patrimonial das empresas Rodobens S.A., da qual detém 26,33% do capital, e da RNI Negócios Imobiliários, da qual detém 33,7% do capital. Ambas são empresas registradas na CVM e listadas na B3 S.A, sendo que esta última possui capital aberto e ações negociadas na categoria Novo Mercado.

O ano de 2021 continuou desafiador devido a pandemia de COVID-19 e cenário macroeconômico. As Empresas Rodobens estavam preparadas para o ambiente econômico vivenciado no ano passado, principalmente em razão de ações adotadas no início da pandemia, focadas no fortalecimento da Política de Caixa e utilização da base tecnológica implantada há vários anos. Com o caixa fortalecido, os negócios estavam preparados para atender a demanda de mercado vivenciada no ano de 2021 e, consequentemente, os resultados superaram as expectativas.

Na sua controlada Rodobens S.A., a receita líquida foi de R$ 5,4 bilhões em 2021, um crescimento de 51% comparado ao ano de 2020. O EBITDA e o lucro líquido fecharam 2021 com um resultado de R$ 731,1 milhões e R$ 471,3 milhões, um aumento de 56% e 50%, respectivamente, quando comparados ao ano de 2020. Estes resultados foram impulsionados pelo crescimento de 35% de vendas de cotas de Consórcio, além do aumento expressivo da margem de contribuição do Varejo Automotivo e da melhora na performance de vendas quando comparamos com 2020.

Na RNI Negócios Imobiliários, lançamos vários empreendimentos com VGV estimado de R$ 761 milhões, volume 30% superior aos lançamentos do ano anterior. A receita líquida foi de R$ 473,4 milhões, um aumento de 49% comparado a 2020. O EBITDA ajustado e o lucro líquido fecharam 2021 com um resultado de R$ 36,7 milhões e R$ 14,8 milhões, um aumento de 22% e 244%, respectivamente, quando comparados ao ano de 2020. A melhora de preços e da qualidade das vendas dos produtos o Programa Casa Verde e Amarela (Horizontal e Vertical), ritmo forte nas obras e controle rígido de custos e despesas impulsionaram os resultados positivos para RNI Negócios Imobiliários em 2021.

Desta forma, a Rodobens Corporativa encerrou o exercício de 2021 com excelentes resultados, o que mantém o perfil robusto e voltado para a gestão do caixa e evolução dos seus negócios para 2022.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Índice

Balanço patrimonial 2
Demonstração do resultado 3
Demonstração do resultado abrangente 4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 5
Demonstração dos fluxos de caixa 6
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
1 Informações gerais 7
2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis significativas adotadas 8
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos 21
4 Gestão de risco financeiro 22
5 Instrumentos financeiros por categoria 25
6 Caixa e equivalentes de caixa 25
7 Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários 26
8 Instrumentos financeiros derivativos - Consolidado 26
9 Contas a receber de clientes 27
10 Estoques 29
11 Tributos a recuperar 29
12 Outros ativos 30
13 Tributos diferidos 31
14 Partes relacionadas 32
15 Investimentos 34
16 Intangível 41
17 Imobilizado 43
18 Fornecedores 45
19 Empréstimos 45
21 Credores diversos 46
22 Outros passivos 47
23 Provisão para contingências e depósitos judiciais 47
24 Patrimônio líquido 48
25 Imposto de renda e contribuição social 52
26 Receitas líquidas de vendas e de serviços prestados 52
27 Custos das vendas e dos serviços prestados 53
28 Despesas com vendas 53
29 Despesas administrativas 54
30 Outras despesas operacionais, líquidas 54
31 Resultado financeiro 55
32 Resultado por ação (básico e diluído) 55
33 Cobertura de seguros 55
34 Outras divulgações sobre fluxos de caixa 56

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	63.846	68.013	152.079	199.100
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	70.709	13.037	98.788	64.191
Instrumentos financeiros - derivativos	8			-	8.938
Contas a receber de clientes	9			352.429	297.726
Estoques	10			634.128	417.983
Tributos a recuperar	11	2.235	1.260	14.377	15.799
Outros ativos	12	78.198	118.359	162.420	171.735
Total do ativo circulante		214.988	200.669	1.414.221	1.175.472
Não circulante					
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7			3.638	3.300
Contas a receber de clientes	9			477.106	351.726
Estoques	10			348.347	448.196
Partes relacionadas	14	60.652	5.301	63.957	7.399
Depósitos judiciais	23			16.803	10.225
Tributos diferidos	13	1.768	1.118	7.915	5.376
Outros ativos	12	27.676	27.058	43.801	45.782
		90.096	33.477	961.567	872.004
Investimentos					
Em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto	15	824.957	899.811	294.268	321.511
Propriedades para investimentos		2.418	2.418	3.098	2.418
Outros investimentos				-	814
Intangível	16	76	67	17.436	16.115
Imobilizado de arrendamento	17			59.421	60.507
Imobilizado de uso	17	414	427	62.623	52.286
Direito de uso de ativos		2.060	1.786	2.761	1.786
Total do ativo não circulante		920.021	937.986	1.401.174	1.327.441
Total do ativo		1.135.009	1.138.655	2.815.395	2.502.913

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Circulante					
Fornecedores	18	626	580	54.270	31.044
Empréstimos e financiamentos	19	-		84.823	171.354
Salários e contribuições sociais		6.044	4.556	30.502	18.677
Tributos a recolher		226	201	3.752	1.937
Adiantamentos de clientes	20	7.985	2.136	61.994	31.549
Credores diversos	21	-		221.375	63.820
Partes relacionadas	14	22.373	1.832	27.907	8.368
Passivo de arrendamento		810	963	864	963
Outros passivos	22	69	97	28.978	31.025
Total do passivo circulante		38.133	10.365	514.465	358.737
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	19	-		443.911	287.498
Provisões para contingências	23	131	131	8.604	9.773
Credores diversos	21	-		353.441	334.957
Tributos diferidos	13	-		39.731	33.919
Partes relacionadas	14	54.830	54.846	-	
Passivo de arrendamento		1.328	883	2.003	883
Outros passivos	22	3.094	5.950	2.102	4.605
Total do passivo não circulante		59.383	61.810	849.792	671.635
Total do passivo		97.516	72.175	1.364.257	1.030.372
Patrimônio líquido	24				
Capital social		1.069.746	1.059.029	1.069.746	1.059.029
Reservas de lucros		12.151	43.554	12.151	43.554
Ajustes de avaliação patrimonial		(44.404)	(36.103)	(44.404)	(36.103)
		1.037.493	1.066.480	1.037.493	1.066.480
Participação de sócios não controladores				413.645	406.061
Total do patrimônio líquido		1.037.493	1.066.480	1.451.138	1.472.541
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.135.009	1.138.655	2.815.395	2.502.913

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2021	2020	2021	2020
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	26	-		633.302	208.513
Custo das vendas e serviços prestados	27	-		(490.843)	(167.219)
Lucro bruto		-		142.459	41.294
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	28	-	-	(73.408)	(22.640)
Administrativas	29	(23.925)	(10.483)	(107.985)	(52.311)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(13.229)	(3.067)	(13.669)	18.151
Resultado de participações societárias	15	81.317	30.192	119.397	43.295
Lucro operacional		44.163	16.642	66.794	27.789
Receita financeira	31	9.079	2.048	63.486	33.698
Despesa financeira	31	(1.349)	(314)	(51.759)	(30.962)
Resultado financeiro		7.730	1.734	11.727	2.736
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		51.894	18.377	78.520	30.524
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	25	-	-	(11.428)	(5.995)
Diferidos	25	650	1.118	(2.863)	975
Lucro líquido do exercício		52.544	19.494	64.229	25.504
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios da Rodobens Corporativa		52.544	19.494	52.544	19.494
Participação dos acionistas/ sócios não controladores		-	-	11.685	6.010
		52.544	19.494	64.229	25.504
Resultado por ação					
Básico e diluído (R$ por ação)	32	0,0541	0,0594	0,0541	0,0594

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício		52.544	19.494	64.229	25.504
Outros componentes do resultado abrangente					
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	24 (c) (i)	(5.906)	(9.159)	(5.906)	(9.784)
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre hedge accounting nas investidas	24 (c) (ii)	(2.395)	1.074	(2.395)	1.074
Total do resultado abrangente do exercício		44.243	11.409	55.928	16.794
Atribuível a:					
Acionistas/ sócios da Rodobens Corporativa		44.243	11.409	44.243	11.409
Participação dos acionistas/ sócios não controladores				11.685	5.385
		44.243	11.409	55.928	16.794

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Consolidado							
		Capital social		Reservas de lucros					
	Nota	Integralizado	Ajustes de avaliação patrimonial	Legal	Retenção	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2019		33.879	(7.801)	590	6.217	58	32.943	23.340	56.283
Lucro líquido do exercício						19.494	19.494	6.010	25.504
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre hedge accounting nas investidas	24 (c)		1.074				1.074		1.074
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	24 (c)		(9.159)				(9.159)	(625)	(9.784)
Total do resultado abrangente do exercício			(8.085)			19.494	11.409	5.385	16.794
Aumento de capital social	24 (a)	208.161					208.161		208.161
Cisão parcial	24 (a)	816.989	(20.217)		1.385		798.157	373.080	1.171.237
Ajustes de economia hiperinflacionária	24 (d)					15.810	15.810	4.617	20.427
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de lucros e dividendos								(61)	(61)
Retenção de lucros	24 (b)			465	34.897	(35.362)			
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.059.029	(36.103)	1.055	42.499		1.066.480	406.360	1.472.840
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	24 (e)							1.241	1.241
Redução de participação de acionistas não controladores	24 (e)							(1.540)	(1.540)
Total de transações com sócios e acionistas								(299)	(299)
Em 31 de dezembro de 2020		1.059.029	(36.103)	1.055	42.499		1.066.480	406.061	1.472.541
Lucro líquido do exercício						52.544	52.544	11.685	64.229
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre hedge accounting nas investidas	24 (c)		(2.395)				(2.395)		(2.395)
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	24 (c)		(5.906)				(5.906)		(5.906)
Total do resultado abrangente do exercício			(8.301)			52.544	44.243	11.685	55.928
Aumento de capital social	24 (a)	10.717					10.717		10.717
Ajustes de economia hiperinflacionária	24 (d)					24.171	24.171		24.171
Ajustes patrimoniais					(5.909)		(5.909)		(5.909)
Destinações do lucro líquido:									
Distribuição de lucros e dividendos					(37.270)	(64.939)	(102.209)	(4.328)	(106.537)
Retenção de lucros	24 (b)			2.627	9.149	(11.776)	(0)		(0)
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas		1.069.746	(44.404)	3.682	8.469	(0)	1.037.493	413.418	1.450.911
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle									
Aumento de capital social de acionistas não controladores	24 (e)							587	587
Redução de participação de acionistas não controladores	24 (e)							(360)	(360)
Total de transações com sócios e acionistas								227	227
Em 31 de dezembro de 2021		1.069.746	(44.404)	3.682	8.469	(0)	1.037.493	413.645	1.451.138

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Rodobens Corporativa S.A.

Demonstração de fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2021	2020	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		51.894	18.377	78.520	30.524
Ajustes					
Depreciação e amortização	16 e 17	99	46	7.814	3.375
Depreciação s/ direito de uso		688	823	886	823
Resultado na alienção de bens imobilizado e intangível					17.069
Resultado de participações societárias	15	(81.317)	(30.192)	(119.397)	(43.295)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	28			5.529	731
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidas		(6.672)	(494)	19.358	(1.209)
Apropriação de encargos s/ arrendamento		253	159	202	159
Provisões (reversão) com ações judiciais	29			(1.169)	(822)
Provisões (reversões) de participação no lucro		4.694	3.326	3.196	5.022
Valor justo de derivativos				2.795	(35)
		(30.361)	(7.955)	(2.265)	12.342
Variações nos ativos					
Contas a receber	9			(180.000)	15.083
Estoques	10			(116.296)	(76.019)
Demais contas a receber e outros ativos		31.880	(17.946)	10.653	63.245
Partes relacionadas		116.099	9.622		
Tributos a recuperar	11	(975)	(606)	1.422	2.721
Aplicações financeiras, interfinanceiras e derivativos	7	(50.940)	(12.351)	(21.162)	22.447
Depósitos judiciais	23			(6.578)	1.565
		96.065	(21.281)	(311.961)	29.042
Variações passivos					
Adiantamento de clientes	20	5.849	2.136	30.445	23.294
Fornecedores	18	46	580	23.226	(55.478)
Salários e encargos sociais		(3.206)	1.230	8.629	633
Credores diversos	21			176.039	24.173
Tributos a recolher		25	201	1.192	(7.485)
Demais contas a pagar e outros passivos		(2.884)	(1.676)	(4.149)	(13.120)
		(170)	2.471	235.382	(27.984)
Caixa gerado nas operações		65.533	(26.766)	(78.845)	13.401
Imposto de Renda e Contribuição social sobre o lucro pagos				(10.806)	(5.796)
Juros pagos e recebidos	34			(33.672)	(10.986)
Juros pagos s/ arrendamento	34	(132)	(158)	(203)	(158)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		65.401	(26.924)	(123.525)	(3.540)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Caixa por ganho de controle					88.394
Adições em ativos intangíveis	16	(21)		(2.882)	(805)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	17	(84)	(240)	(5.537)	(3.595)
Aquisições e baixa de investimentos		0	(0)	9.051	566
Dividendos e juros sobre o capital recebidos		0	-	82.758	7.721
Valor recebido pela venda de imobilizado e intangível		10		514	5.145
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(94)	(240)	83.904	97.426
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos					
Dividendos, lucros e juros sobre o capital próprio, pagos		(80.001)		(83.403)	(61)
Aumento do capital social		10.717	96.490	10.717	96.490
Participação de não controladores				227	(299)
Ingressos e pagamentos de mútuos com partes relacionadas, líquidos		600	(600)	(5.188)	(172)
Captações de empréstimos, financiamentos	34			280.678	62.101
Pagamentos de empréstimos, financiamentos	34			(215.735)	(91.008)
Pagamentos de arrendamentos	34	(791)	(764)	(839)	(764)
Pagamentos (recebimento) de derivativos	34			6.143	2.321
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		(69.474)	95.126	(7.400)	68.608
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.167)	67.962	(47.021)	162.494
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	68.013	51	199.100	36.606
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	63.846	68.013	152.079	199.100

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

1 Informações gerais

A Rodobens Corporativa S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, 15.015-700, tem como objeto social e atividade preponderante a participação, direta e indireta, no capital de outras empresas (Nota 21).

Durante o 3º trimestre de 2020 a Companhia passou por reestruturação societária, com destaque para os seguintes movimentos:

- Em 31 de agosto de 2020 foi feita a cisão parcial da Rodobens S.A. (antiga GV Holding S.A.), empresa do mesmo grupo econômico, com consequente versão do acervo cindido para a Rodobens Corporativa S.A., que se justifica a fim de simplificar e racionalizar a estrutura de ativos das sociedades, segregando de forma estratégica as atividades operacionais do grupo. Com a versão do acervo cindido, o capital social da Rodobens Corporativa S.A. foi aumentado em R$ 816.989, mediante a emissão de 760.528.556 novas ações (Nota 22 (a));

- Em 30 de setembro de 2020 foram integralizados no capital social da Companhia R$ 172.160, com emissão de 164.119.152 novas ações, mediante conferência ao capital social da Companhia das participações societárias que os acionistas subscritores detinham na Rodobens S.A. que representam a uma participação de 26,60%. (Nota 23 (a));

Todas as operações de reorganização societária estão sob o mesmo controle comum e seguiram a política de valor contábil.

Suas controladas abrangem as atividades que podem ser resumidas, segundo a sua natureza, como segue:

(a) Incorporação e construção civil

Essas atividades incluem a incorporação e construção civil, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços e a administração de carteira de recebíveis de financiamento imobiliário, entre outras. Tais controladas constam no acervo cindido da Rodobens S.A. para a Companhia (Nota 23(a)). As atividades são efetuadas por meio das empresas mencionadas na Nota 2.2 (a).

(b) Locação de imóveis e outras

Essas atividades incluem Locação e comercialização de imóveis, participação em outras empresas, comunicação empresarial, dentre outras. Tais controladas constam no acervo cindido da Rodobens S.A. para a Companhia (Nota 23(a)). As atividades são efetuadas por meio das empresas mencionadas na Nota 2.2 (a).

(c) Comercial e outras atividades no exterior

Outras atividades desempenhadas pelas controladas, como operações no exterior, participação em outras empresas, dentre outras. As atividades são efetuadas por meio das empresas mencionadas na Nota 2.2 (a).

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada e aprovada pelo Conselho de Administração, em 14 de abril de 2022.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis significativas adotadas

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), bem como as práticas e as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 / IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria em sua gestão.

As políticas contábeis significativas adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a partir da Nota 2.2, essas políticas têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto no caso de ativos e passivos financeiros demonstrados na Nota 5 como mensurados ao valor justo por meio do resultado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade das operações da Companhia. Vale ressaltar que as operações da Companhia foram afetadas pelos impactos econômicos e sociais advindos do COVID-19 em 2020, no entanto, a Companhia atuou e continua atuando em planos de adaptação à situação, os quais contribuíram para que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021 não tivessem impactos relevantes. Na data em que o Conselho autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras, a diretoria da Companhia determinou que não havia incertezas relevantes que pusessem em dúvida a capacidade da Companhia de continuar operando nos próximos 12 meses, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

2.2 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de consolidação foram eliminados saldos ativos, passivos, receitas e despesas de operações e lucros ou prejuízos não realizados entre as empresas consolidadas. As demonstrações financeiras de investidas em cuja administração a Companhia não exerça controle, independentemente da sua participação, mas que possui influência significativa, foram consideradas como investimentos em coligadas na consolidação conforme item (ii) a seguir e Nota 16 (a). As empresas controladas estão mencionadas no item (i) a seguir.

As seguintes políticas contábeis foram aplicadas na elaboração das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(i) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre partes relacionadas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas e controladas em conjunto são todas as entidades sob as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo (Nota 15).

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior a sua participação na coligada, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

(a) Empresas controladas incluídas na consolidação

Segue abaixo o percentual de participação nas empresas controladas incluídas na consolidação segregadas por segmento e natureza das operações:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

		Consolidado	
		2021	2020
(i)	**Incorporação e construção civil**		
	Jaux Holdings Ltda.	99,89	99,87
	Juillan Holdings Ltda.	100,00	100,00
	Junas Holdings Ltda.	99,95	99,95
	RNI Negócios Imobiliários S.A.	36,61	36,61
(ii)	**Locação de imóveis e outras**		
	AF Tatuapé Veículos Ltda.	100,00	100,00
	Delta Veículos Ltda.	100,00	100,00
	DM Motors do Brasil Ltda.	99,90	99,90
	Green Star Peças e Veículos Ltda.	100,00	100,00
	GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	80,00	100,00
	Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	100,00	100,00
	Itabens Participações Ltda.	100,00	100,00
	Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	100,00	100,00
	RCE Digital Ltda.	90,00	90,00
	Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	93,77	93,77
	Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
	Rodobens Holding Ltda.		100,00
	Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	99,56	99,56
	Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	99,98	99,98
	Rodobens Participações Ltda.		99,99
	Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	100,00	100,00
	Verdade Locação de Imóveis Ltda.	75,64	75,64
(iii)	**Comercial e outras no exterior**		
	Automotores Juan Manuel Fangio S.A.	100,00	100,00
	Rodobens Argentina S.A.	100,00	100,00
	Rodobens Internacional S.A.	100,00	100,00
	Rodobens Inversiones S.A.	100,00	100,00
	Empresa Rodobens S.A. de Ahorro Para Fines Determinados	100,00	100,00
	Rodobens Vehículos S.A.		100,00
	WV Holdings Ltd.	100,00	100,00

As empresas Rodobens Holding Ltda., Rodobens Participações Ltda. e Rodobens Vehículos S.A. deixaram de ser consolidadas devido terem sido baixadas no ano de 2021.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(i) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos, caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

As variações cambiais de ativos e passivos financeiros não monetários, como por exemplo, os investimentos em controladas no exterior, são registrados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido da Companhia, e somente são registrados ao resultado do exercício quando o investimento for vendido ou baixado para perda.

(ii) Controladas com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira das controladas que integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

. Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.

. As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).

. Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

As controladas Automotores Juan Manuel Fangio S.A., Rodobens Vehículos S.A., Rodobens Argentina S.A., Rodobens Internacional S.A., Empresas Rodobens S.A de Ahorro Para Fines Determinados, Rodobens Locadora de Vehículos S.A. e Rodobens Inversiones S.A. tem como moeda funcional o Peso argentino e a WV Holdings Limited têm como moeda funcional o Dólar norte-americano.

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações no exterior são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda sobre a venda.

As investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial reportam na moeda de economia hiperinflacionária – Peso argentino. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado abrangente dessa investida foram atualizados monetariamente, para calcular a parcela da Companhia em seus ativos líquidos e no resultado. As demonstrações financeiras atualizadas das investidas expressas em moeda estrangeira, foram convertidas pelas taxas de câmbio de fechamento.

A Companhia adotou por contabilizar os efeitos decorrentes de ajustes de hiperinflação do patrimônio das investidas na conta de lucros acumulados dentro do patrimônio líquido conforme IAS 21 / CPC 02.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Os itens monetários não foram atualizados, pois já são expressos em termos da unidade monetária corrente no final do período de relatório. Itens monetários são valores detidos e itens a serem recebidos ou pagos em dinheiro.

Todos os outros ativos e passivos não monetários, quando não reconhecidos a valores correntes no final do período de relatório, como, por exemplo, a valor líquido realizável e a valor justo, de modo que não são atualizados monetariamente, foram atualizados monetariamente.

Todos os componentes do patrimônio líquido foram atualizados monetariamente pela aplicação do Índice Geral de Preços, desde o início do período ou da data de contribuição, se posterior. As mutações do patrimônio líquido durante o período foram divulgadas.

Os ganhos ou as perdas na posição monetária líquida devem ser incluídos no resultado e divulgados separadamente.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias:
(a) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado) e (b) ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Os itens que passaram a ser mensurado ao custo amortizado, atendem as condições especificadas pelo CPC 48 / IFRS 9, de que o ativo financeiro é mantido dentro do modelo de negócio, cujo objetivo é manter esses ativos financeiros a fim de receber fluxos de caixas contratuais.

(a) Ativos financeiros ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado)

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem:

. Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros.

A Companhia classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

. Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(b) Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações financeiras (estes são classificados como ativos não circulantes).

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados e contabilizados pelo custo amortizado, usam o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Quando os títulos classificados como disponíveis para venda são vendidos ou sofrem perda (*impairment*), os ajustes acumulados do valor justo, reconhecidos no patrimônio, são incluídos na demonstração do resultado como "Resultado financeiro".

2.5.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Dessa forma, os saldos mantidos com clientes em Contas a receber de clientes e Adiantamentos de clientes, bem como os saldos mantidos com fornecedores em Fornecedores e Adiantamentos a fornecedores, estão sendo apresentados líquidos, nas presentes demonstrações financeiras, quando atendidos os requisitos aplicáveis.

2.5.4 *Impairment*

A Companhia avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter ocorrido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 / IFRS 9 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.6 Instrumentos derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são subsequentemente, remensurados ao seu valor justo.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge*.

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 8.

Como procedimento de gestão de seus riscos de mercado, a Companhia administra as suas exposições em moeda estrangeira por meio da contratação de instrumentos financeiros derivativos atrelados ao dólar, considerando a previsão de despesas contida no orçamento oficial da Companhia.

A Companhia também administra suas exposições em juros por meio de políticas de controles, estabelecimento de estratégias operacionais, determinação de limites e diversas técnicas de acompanhamento das posições, e ainda, efetua operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos que se destinam a clientes, associadas a operações de captação ou aplicação de recursos.

2.7 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia e controladas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Companhia), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment)*. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment,* se necessária.

2.8 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação do "custo médio ponderado" das compras ou produção; quando necessário, é constituída provisão para desvalorização desses estoques a mercado.

Os imóveis a comercializar estão representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil, os quais não excedem o valor de mercado.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não têm identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

2.9 Outros ativos

Os demais ativos recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados ao custo, deduzido, quando aplicável, por provisão para ajuste ao valor de realização, que é constituída com base na análise das expectativas de sua efetiva realização. São

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

incluídos como ativo circulante, aqueles ativos com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data de emissão do balanço. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

(a) Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto – Incorporação imobiliária)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos na Nota 2.20 a seguir.

(b) Despesas comerciais a apropriar (Incorporação imobiliária)

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito na Nota 2.20 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.10 Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando essa venda for praticamente certa. Estes ativos são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

2.11 Investimentos

As participações em empresas coligadas e controladas em conjunto (*joint ventures*) são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 16).

2.12 Intangível

(a) *Softwares*

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente, substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.13 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.14 *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.15 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.16 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

2.17 Provisões para contingências

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.18 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

2.19 Benefícios a empregados - participação nos lucros

(i) Benefício de curto prazo

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o correspondente serviço seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado, caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço prestado pelo empregado no passado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Programa de participação nos lucros e resultados

A Companhia adota o programa de participação nos lucros ("PPR") tendo como base critérios de meta de resultado e desempenho operacional. A Companhia efetua a provisão baseada na medição periódica do cumprimento das metas e resultado, respeitando o regime de competência e o reconhecimento da obrigação presente resultante de evento passado no montante estimado da saída de recursos no futuro.

(iii) Outros benefícios pós-empregos e de longo prazo

A Companhia não possui benefícios pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato de trabalho ou outros benefícios de longo prazo.

2.20 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços em conformidade com o CPC 47 / IFRS 15, no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre as empresas consolidadas pela Companhia.

A Companhia reconhece a receita quando o valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

(a) Venda de produtos

A receita pela venda de mercadorias é reconhecida quando o controle sobre os produtos é transferido e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente. A Companhia adota como política de reconhecimento de receita, portanto, a data em que o produto é entregue ao comprador.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(b) Venda de serviços

As vendas de serviços são reconhecidas após (i) emissão de nota fiscal de prestação de serviço; e (ii) após ser finalizada a prestação de serviços.

(c) Venda de imóveis

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existem evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável, de acordo com o OCPC 04.

O estágio de conclusão é avaliado pela referência financeira dos trabalhos realizados, que é calculado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos empreendimentos. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado.

A entidade RNI Negócios Imobiliários S.A e suas controladas (RNI) reconhecem suas receitas conforme o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 / IFRS 15, conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas; e

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, conforme CPC 47.

- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a RNI analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela RNI é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica "Receita líquida dos empreendimentos vendidos" e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica "Custo dos empreendimentos vendidos" contra o estoque da RNI.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(d) Receitas financeiras

As receitas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A receita de juros de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado é incluída nos resultados financeiros líquidos de valor justo com esses ativos. A receita de juros de ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes calculada utilizando o método da taxa de juros efetiva é reconhecida na demonstração do resultado como parte da receita financeira de juros.

A receita financeira é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto de um ativo financeiro exceto para ativos financeiros que, posteriormente, estejam sujeitos à perda de crédito. No caso de ativos financeiros sujeitos à perda de crédito, a taxa de juros efetiva é aplicada ao valor contábil líquido do ativo financeiro (após a dedução da provisão para perdas).

2.21 Custos e demais receitas e despesas

Os custos e as demais receitas e despesas são reconhecidas ao resultado de acordo com o princípio contábil da competência. Os custos acompanhando o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 47 / IFRS 9.

2.22 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social das empresas. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelo Conselho de Administração.

2.23 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

2.24 Pronunciamentos contábeis e interpretações que entraram em vigor

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021:

- **Reforma da IBOR** - Fase 2: alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 - "Instrumentos Financeiros", ao IFRS 16/CPC 06(R2) - Arrendamentos, ao IFRS 4/CPC 11 "Contratos de Seguros". A Fase 2 da reforma da IBOR traz as seguintes exceções temporárias na aplicação das referidas normas, que foram adotadas pelo Grupo, com relação a:

  (i) **Fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros:** permitido mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais sem ocasionar em desreconhecimento do contrato e, consequentemente, sem efeito imediato de ganho ou perda no resultado do exercício, desde que diretamente relacionada com a reforma da taxa de juros de referência e substituição da taxa de juros, e que a nova base seja considerada economicamente equivalente a base anterior.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(ii) **Relações de *hedge***: a designação formal da relação de proteção deve ser alterada apenas para designar a taxa de referência alternativa como um risco coberto, alterar a descrição do item protegido e/ou alterar a descrição do instrumento de cobertura. Tal alteração na designação formal da relação de proteção não constitui descontinuação da relação de proteção e nem nova relação de proteção, portanto sem efeitos imediatos no resultado do exercício.

- **Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento**: alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) "Arrendamentos": prorrogação da aplicação do expediente prático de reconhecimento das reduções obtidas pela Companhia nos pagamentos dos arrendamentos diretamente no resultado do exercício e não como uma modificação de contrato, até 30 de junho de 2022.

A diretoria da Companhia avaliou as alterações nas normas e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras.

Não há outras normas CPC /IFRS ou interpretações ICPC /IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas, julgamentos e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. A estimativa, julgamento e as premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão demonstradas nas notas explicativas:

(a) Perdas esperadas ("*impairment*") de contas a receber: mensuração de perdas de crédito esperada para contas a receber e ativos contratuais com principais premissas na determinação da taxa média ponderada de perda. (Nota 9);

(b) Provisão para demandas judiciais e administrativas reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota 23);

(c) Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicativos de *impairment* (Nota 17);

(d) Perdas por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis, como teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio e as principais premissas em relação ao valor recuperável (Nota 16);

(e) Imóveis classificados em outros ativos: determinação do valor justo menos custo da venda, dos quais a insuficiência é reconhecida registro de *impairment* (Nota 12);

(f) Tributos diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais possam ser utilizados (Nota 13).

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(g) Ajuste a valor presente: Os elementos integrantes do ativo e passivo relacionados a incorporação imobiliária, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica "Receita líquida de vendas e prestação de serviços" no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2021, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,34% a.a. (5,35% a.a. em 2020) que correspondem a sua taxa média de captação. Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

(h) Reconhecimento de receita pelo POC (Incorporação Imobiliária): A receita de incorporação imobiliária de imóveis em construção é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável, de acordo com o OCPC 04.

O estágio de conclusão é avaliado pela referência financeira dos trabalhos realizados, que é calculado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos empreendimentos. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A gestão de risco é realizada pela Gestão de Finanças da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. A Gestão de Finanças da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em conjunto com as unidades operacionais da Companhia. O Conselho de Administração estabelece princípios, através de políticas por escrito e realização de comitês, para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de crédito, e investimento de excedentes de caixa.

(a) Risco de mercado

(i) Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a risco de taxas de juros flutuantes. A remuneração das aplicações financeiras está exposta às variações do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) a uma taxa média de 106,5% do CDI. O custo de juros de empréstimos e financiamentos estão expostos a variações de (i) CDI (Certificado de Depósito Interbancário), indexados a CDI + 1,40% a 4,28% ao ano (dívidas em CDI + taxa pré, como CCBs, CRIs, Nota Promissória e Plano Empresário) e 115% a 182% do CDI ao ano (dívidas pós fixadas, como CCBs e Plano Empresário); (ii) TR (Taxa Referencial), indexados a TR + 8,30% a 9,60% ao ano (dívidas em TR + taxa pré, como Plano Empresário).

A Gestão de Finanças da Companhia considera que, pela característica dos índices pelos quais suas aplicações e obrigações financeiras são indexadas, possíveis altas nas taxas de juros podem impactar seu custo de captação,

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

afetando negativamente o resultado financeiro. Em contrapartida, a receita proveniente do rendimento das aplicações financeiras também pode ser afetada, porém de forma positiva.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes do varejo. Para bancos e instituições financeiras, alocamos os recursos da Companhia em entidades com baixo risco de crédito, priorizando, nesta ordem, segurança, liquidez e rentabilidade.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de uma realização contínua de análise de crédito.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelas entidades operacionais da Companhia em conjunto com sua diretoria e reportada à Gestão de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas dos financiamentos em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em depósitos a prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para atender às necessidades da Companhia (Notas 6 e 7).

A Companhia acredita que os fluxos de caixa das atividades operacionais, caixa e equivalentes de caixa e investimentos de curto prazo, junto com os instrumentos financeiros derivativos e acesso a facilidades de empréstimos é suficiente para financiar as despesas de capital, o passivo financeiro e pagamento de dividendos no futuro.

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade, proporcionando retorno aos acionistas e manter uma estrutura de capital ideal que possibilite redução de custos e o seu desenvolvimento.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a diretoria pode, com a autorização do Conselho de Administração, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, propor aumento de capital ou, ainda, alienar ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total corresponde à dívida líquida mais o patrimônio líquido.

Os índices de alavancagem financeira (não incluí passivo de arrendamento) da Companhia em 31 de dezembro podem ser assim sumariados:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimos e financiamentos, mútuos financeiros e instrumentos financeiros derivativos		(600)	529.040	455.408
Total dívida		(600)	529.040	455.408
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(63.846)	(68.013)	(152.079)	(199.100)
(-) Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	(70.709)	(13.037)	(102.426)	(67.491)
Dívida líquida	(134.555)	(81.650)	274.535	188.817
Total do patrimônio líquido	1.037.493	1.066.480	1.451.138	1.472.541
Total do capital	902.938	984.830	1.725.673	1.661.358
Índice de alavancagem financeira(%)	(14,90)	(8,29)	15,91	11,37

4.3 Estimativa de valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment)* no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. Os demais ativos financeiros e passivos financeiros ao custo amortizado, possuem valores próximos de seus valores justos.

Os valores justos dos ativos e passivos são mensurados de acordo com a hierarquia de valorização abaixo:

(Nível 1) - Preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
(Nível 2) - Inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
(Nível 3) - Inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis);

Abaixo segue a mensuração dos ativos e passivos (não há passivos mensurados a valor justo):

		Controladora		Consolidado	
	Nível	2021	2020	2021	2020
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários					
- Fundos de investimento					
- Tesouraria	1	3		3	10
- Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2	927	140	1.352	1.005
- Depósito a prazo com garantia especial - DPGE	1	472	83	692	327
- Outros Fundos	1	9.678	2.193	20.079	43.828
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1	23.256	6.820	33.136	31.105
- Letras Financeiras - LF	1	35.336	1.963	49.171	16.229
- Letras Financeiras - LF Senior	1	-	1.838		7.220
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	1	1.040		1.507	258
- Over 1 dia	2	25.426	3.877	37.202	16.794
		96.138	16.914	143.141	116.776
Instrumentos financeiros derivativos (ativo)	2				8.938

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

5 Instrumentos financeiros por categoria

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativos (passivos) ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	38.417	64.136	107.731	146.516
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários			3.633	3.300
Contas a receber de clientes			829.535	649.452
Partes relacionadas (ativo)	60.652	5.301	63.957	7.399
Depósitos judiciais			16.803	10.225
Outros ativos	39.153	36.321	139.500	108.421
Fornecedores	(626)	(580)	(54.270)	(31.044)
Empréstimos e financiamentos			(528.734)	(458.852)
Passivo de arrendamento	(2.138)	(1.846)	(2.867)	(1.846)
Partes relacionadas (passivo)	(22.373)	(1.832)	(27.907)	(8.368)
Outros passivos	(3.163)	(6.047)	(31.080)	(35.630)
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	25.429	3.877	44.348	52.584
Instrumentos financeiros derivativos (ativo) (i)				8.938
Aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	70.709	13.037	98.793	64.192

6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos	278	435	35.821	15.596
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários				
Certificados de depósito bancário - CDB (ii)	38.139	63.701	71.910	130.920
Fundos de investimento (i)				
- Outros fundos			7.143	35.780
- Tesouraria	3		3	10
- Over 1 dia	25.426	3.877	37.202	16.794
	63.846	68.013	152.079	199.100

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 109,1% (2020 – 88,2%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por aplicações financeiras que são remunerados com base no Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com remuneração média de 100,0% (2020 – média de 99,7%) do CDI.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

7 Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI			3.417	3.203
Outros			216	97
Fundos de Investimentos - FI (i)				
- Certificados de Depósito Bancário - CDB	927	140	1.352	1.005
- Depósito a prazo com garantia especial - DPGE	472	83	692	327
- Outros Fundos	9.678	2.193	12.936	8.048
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT (ii)	23.256	6.820	33.136	31.105
- Letras Financeiras - LF	35.336	1.963	49.171	16.229
- Letras Financeiras - LF Senior		1.838		7.220
- Letras Financeiras Sênior Nivel II	1.040		1.507	257
	70.709	13.037	102.426	67.491
Circulante	(70.709)	(13.037)	(98.788)	(64.191)
Não circulante			3.638	3.300

(i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 109,1% (2020 –88,2%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");

(ii) Esse valor é representado por títulos de renda fixa remunerados a taxa de 100% do CDI.

8 Instrumentos financeiros derivativos - Consolidado

Na empresa RNI Negócios Imobiliários S.A., foram contratadas operações de *swap* com o objetivo principal de trocar os encargos de empréstimos e financiamentos, originalmente contratados em moeda estrangeira, para encargos com base na variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI) mais "*spread"* fixo. Essas operações foram liquidadas em 28 de junho de 2021.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

9 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2021	**2020**
Devedores por compra de imóveis (a)	855.944	672.214
Duplicatas a receber (b)	6.569	4.707
Provisão para *impairment* (c)	(32.976)	(27.469)
	829.537	649.452
Circulante	(352.429)	(297.726)
Não circulante	477.106	351.726

(a) Os saldos de devedores por compra de imóveis referem-se às seguintes principais operações de venda de imóveis realizadas pela RNI, Juillan, Junas e Jaux, empresas que foram cindidas para a Companhia conforme Nota 1, e são compostos por:

	Consolidado	
	2021	**2020**
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (i)	215.585	195.903
Créditos diretos com clientes (ii)	391.728	333.637
Outros créditos pro-soluto	107.040	45.884
Contas a receber por venda de terrenos	141.591	96.790
Total	855.944	672.214
Circulante	(378.838)	(320.488)
Não circulante	477.106	351.726

(i) Em 2021, há um saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa constituído no montante de R$ 32.906 (2020 - R$ 27.377) referente ao saldo de sua carteira direta, em atraso, em 31 de dezembro 2021. Os saldos em atraso eram referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a RNI. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo vencido, líquido da provisão de créditos de liquidação duvidosa, corresponde a R$ 147.726 (2020 - R$ 32.705).

(ii) Os saldos de créditos perante clientes da RNI, Juillan, Junas e Jaux foram atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC e após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR, para Urbanismo os saldos de créditos são atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M desde o início do contrato.

(b) Referem-se a valores a receber substancialmente pela venda de veículos e peças. Os saldos em aberto são realizáveis no curto prazo e a análise sobre esses títulos feita pela diretoria da Companhia, não revelou expectativas de perdas em montante superior ao valor provisionado.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Os vencimentos dessas contas a receber são como seguem:

	Consolidado	
	2021	**2020**
A vencer	6.569	4.220
Vencidas até 30 dias		328
Vencidas há mais de 180 dias		159
	6.569	4.707

(c) A Companhia aplica uma abordagem simplificada para o cálculo do *impairment* de duplicatas a receber, segregando a carteira de clientes segundo sua categoria e aplicando um percentual variável, de acordo com a sua classificação, o risco que apresenta e o tempo de atraso.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição por anos de vencimentos:

	Consolidado	
	2021	**2020**
Vencidos (i)	26.481	24.090
A vencer:		
2023	92.434	45.552
2024	52.158	51.278
2025	34.472	25.213
2026	29.409	23.731
Após 2026	242.152	181.862
	477.106	351.726

(i) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

Os valores de contas a receber são registrados até o montante da receita reconhecida no exercício, e os recebimentos superiores aos saldos reconhecidos são registrados como adiantamento de clientes. Os saldos de adiantamento de clientes decorrentes da aplicação desse critério estão classificados integralmente no passivo circulante na rubrica "Credores diversos".

A exposição máxima ao risco de crédito na data do balanço é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada acima. A Companhia não mantém nenhum título como garantia de contas a receber.

A provisão para *impairment* de duplicatas a receber apresentou as seguintes movimentações:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Consolidado	
	2021	**2020**
Saldo em 1º de janeiro	27.469	100
Saldos por cisão Rodobens S.A.		27.369
Provisão para impairment de duplicatas a receber, líquida	5.507	
Saldo em 31 de dezembro	32.976	27.469

10 Estoques

	Consolidado	
	2021	**2020**
Imóveis a comercializar	979.737	863.140
Veículos nacionais novos	242	219
Veículos nacionais usados	-	20
Peças, acessórios e pneus	2.496	2.800
	982.475	866.179
Circulante	(634.128)	(417.983)
Não circulante (imóveis)	348.347	448.196

Os imóveis classificados no "Não circulante" são terrenos para futuras incorporações. (Nota 21)

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o valor dos juros capitalizados é de R$ 17.775 (2020 - R$ 13.541) no consolidado.

11 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS				40
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	84	682	352	973
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	2.148	575	4.210	4.821
Contribuição para financiamento da seguridade social - COFINS			4.223	2.173
Programa de integração social - PIS			922	474
Tributos a recuperar - Argentina			3.803	6.223
Outros	3	3	867	1.095
	2.235	1.260	14.377	15.799

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

12 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Créditos com terceiros (i)	34.191	30.525	50.810	50.893
Despesas antecipadas	577	267	18.037	11.571
Adiantamento a fornecedores	149	30	571	1.141
Adiantamentos a terceiros	1.057	746	31.573	16.917
Despesas e custos a repassar para Empreendimentos Imobiliários			15.455	12.046
Imóveis (ii)	66.721	109.096	66.721	109.096
Outros valores a receber	3.179	4.753	23.054	15.853
	105.874	145.417	206.221	217.517
No ativo circulante	(78.198)	(118.359)	(162.420)	(171.735)
No ativo não circulante	27.676	27.058	43.801	45.782

(i) Créditos, substancialmente, oriundos das vendas de imóveis a terceiros adquiridos da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e do Banco Rodobens S.A.

(ii) Referem-se a imóveis adquiridos, substancialmente, do Banco Rodobens com o objetivo de venda a terceiros.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

13 Tributos diferidos

(a) Composição dos créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Créditos tributários diferidos				
No ativo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social sobre:				
Diferenças temporárias:				
Provisão para contingências	44	44	48	52
Provisão sobre participação nos lucros	1.697	1.131	2.753	1.667
Redução do valor recuperável de ativos (*impairment*)			4.756	3.701
Outras	727	633	1.307	803
	2.468	1.808	8.864	6.223
Saldos compensáveis de imposto de renda e contribuição social diferidos	(700)	(690)	(949)	(847)
Saldo líquido de tributos diferidos ativos	1.768	1.118	7.915	5.376
Débitos tributários diferidos (i)				
No passivo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social sobre:				
Arrendamento	700	607	938	607
Diferimento de despesas de intermediação de negócios				145
Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente			37.935	31.985
Outros		83	1.807	2.029
	700	690	40.680	34.766
Saldos compensáveis de imposto de renda e contribuição social diferidos	(700)	(690)	(949)	(847)
Saldo líquido de tributos diferidos passivos			39.731	33.919

Na controladora, os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de prejuízos fiscais e diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. A Companhia possui créditos tributários diferidos sobre prejuízos fiscais, no montante de R$ 6.292 (2020 – R$ 1.660), não contabilizados por não atenderem aos requisitos das práticas contábeis para seu registro.

(i) No consolidado, os débitos tributários diferidos são, substancialmente, oriundos das operações da RNI Negócios Imobiliários S.A., onde sua receita é reconhecida contabilmente pela evolução da obra (POC).

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

14 Partes relacionadas

(a) Saldos em 31 de dezembro

	Controladora							Controladora					
	2021							2020					
	Ativo				Passivo			Ativo					Passivo
	Contas a receber	Adiantamento para futuro aumento de capital	Dividendos a receber	Juros sobre capital próprio	Contas a pagar	Dividendos a pagar	Contas a pagar por aquisição de investimentos (ii)	Contas a receber	Mútuo financeiro	Adiantamento para futuro aumento de capital	Dividendos a receber	Juros sobre capital próprio	Contas a pagar por aquisição de investimentos (ii)
Rodobens S.A.			52.796	4.712								3.014	
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.			744						600				
Jaux Holdings Ltda.		523								32			
Juillan Holdings Ltda.		1.129								1.340			
Junas Holdings Ltda.		8								7			
RNI Negócios Imobiliários S.A.			677				54.830				118		56.678
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.											25		
Acionistas (pessoas físicas)						22.208							
Outros	62		1		165			164			1		
	62	1.660	54.218	4.712	165	22.208	54.830	164	600	1.379	144	3.014	56.678

	Consolidado								Consolidado							
	2021								2020							
	Ativo				Passivo				Ativo				Passivo			
	Mútuo financeiro (i)	Dividendos, lucros e juros sobre o capital a receber			Dividendos, lucros e juros sobre o capital a pagar		Mútuo financeiro (i)		Mútuo financeiro (i)	Dividendos, lucros e juros sobre o capital a receber			Dividendos, lucros e juros sobre o capital a pagar		Mútuo financeiro (i)	
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil (iii)	3.279								2.340				222		3.287	
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I							3.975									
Prestacon Adm. e Corretora Seguros de Vida Ltda.															1.532	
Rodobens Transportes Administradora e Corretora de Seguros Ltda.															2.736	
Acionistas (pessoas físicas)		2.516			22.394					2.045			312			
Rodobens S.A.		57.509								3.014						
Outras	653				1.274		264								279	
	3.932	60.025			23.668		4.239		2.340	5.059			534		7.834	

(i) Correspondem a saldos de mútuos mantidos com empresas ligadas, cujas demonstrações financeiras não foram consolidadas ou, ainda, consolidadas na proporção da participação no capital social; estão sujeitos a juros com base na variação do CDI - Certificado de Depósito Interbancário, com vencimentos renováveis ou de longo prazo.

(ii) Refere-se à aquisição de 324.039.647 ações da SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda (Nota 16 (b));

(iii) Sociedades de Propósito Específico – SPEs da RNI. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de unidades residenciais a prazo para alguns dos atuais cotistas controladores em conjunto.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(b) Remuneração do pessoal chave da administração

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores, membros do Comitê Executivo e o chefe de Auditoria Interna. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por seus serviços, está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários, bônus e outras gratificações	4.252	802	7.888	4.176
Participação nos Lucros	-	-	811	-
Benefícios	49	16	89	38
Encargos trabalhistas	985	160	1.913	966
	5.286	978	10.700	5.180

(c) Estoques e outros ativos

Em 2021, a Companhia efetuou transações envolvendo aquisições de imóveis de partes relacionadas pelo valor de laudo de avaliação, com pagamento à vista, totalizando o valor de R$ 10.158 (2020 - R$ 73.426).

(d) Outras transações com partes relacionadas

					31.12.2021
			Resultado	Ativo	Passivo
	Despesas administrativas	Despesas financeiras	Receitas financeiras	Aplicações financeiras	Passivo de arrendamento
Rodobens S.A	(734)				
Verhaw Locação de Equip. de Informática LTDA	(511)				
Casa Bela Locacao de Imoveis e Part	(204)	(75)			(790)
Banco Rodobens S.A.			3.758	61.584	
Outros	(499)	(17)			(173)
	(1.948)	(92)	3.758	61.584	(963)

					31.12.2020
			Resultado	Ativo	Passivo
	Despesas administrativas	Despesas financeiras	Receitas financeiras	Aplicações financeiras	Passivo de arrendamento
Rodobens S.A	(513)				
Verhaw Locação de Equip. de Informática LTDA	(233)				
Casa Bela Locacao de Imoveis e Part	(160)	(69)			(920)
Banco Rodobens S.A.			742	100.858	
Outros	(428)	(13)			(170)
	(1.334)	(82)	742	100.858	(1.090)

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

15 Investimentos

(a) Informações sobre investimentos

	Controladora			
	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta %	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2021				
WV Holdings Ltd.	30.305	100,00	73.928	(5.996)
AF Tatuapé Veículos Ltda.	1.539	100,00	321	(10)
Delta Veículos Ltda.	5.419	100,00	1.889	(195)
DM Motors do Brasil Ltda.	35.833	85,52	25.123	(59)
Green Star Peças e Veículos Ltda.	10.378	58,64	4.148	(197)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	256	80,00	517	4.008
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.339	100,00	7.160	41
Itabens Participações Ltda.	1.000	100,00	1.035	(29)
Jaux Holdings Ltda.	3.256	75,29	(2.172)	(3.347)
Juillan Holdings Ltda.	15.104	100,00	(1.368)	(2.455)
Junas Holdings Ltda.	11.659	87,72	(102)	(137)
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	200	100,00	203	50
RCE Digital Ltda.	3.870	90,00	4.922	1.069
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	1.864	93,77	2.148	650
RNI Negócios Imobiliários S.A.	14.746	33,69	624.110	8.465
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	128.010	100,00	137.216	(27.592)
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	69.731	99,56	118.846	1.884
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	3.659	99,98	378	(28)
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	4.391	100,00	45	(58)
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	2.750	75,64	11.228	(4.354)
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00	122.693	(3.164)
Rodobens S.A.	251.787	26,33	643.425	443.737

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Controladora			
	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta %	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2020				
WV Holdings Ltd.	30.305	100,00	61.963	(4.112)
AF Tatuapé Veículos Ltda.	1.539	100,00	333	(5)
Delta Veículos Ltda.	5.419	100,00	2.318	(168)
DM Motors do Brasil Ltda.	35.833	85,52	29.998	1.016
Green Star Peças e Veículos Ltda.	10.378	58,64	4.909	14
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	2.212	100,00	(760)	(1.523)
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.339	100,00	10.350	(93)
Itabens Participações Ltda.	1.000	100,00	1.815	(6)
Jaux Holdings Ltda.	3.070	70,00	236	(354)
Juillan Holdings Ltda.	12.124	100,00	(1.894)	(2.131)
Junas Holdings Ltda.	11.564	87,63	(59)	7
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	200	100,00	555	(29)
RCE Digital Ltda.	3.870	90,00	5.191	752
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	1.864	93,77	2.155	306
RNI Negócios Imobiliários S.A.	14.746	33,69	617.725	1.479
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	128.010	100,00	164.808	(11.313)
Rodobens Holding Ltda.	200	100,00	136	(38)
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	69.626	99,56	138.059	1.361
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	10	99,98	(3.245)	(28)
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	4.391	100,00	102	68
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	2.750	75,64	22.382	(155)
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00	132.900	26.815
Rodobens S.A.	251.787	26,33	719.263	209.270

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(b) Movimentação dos investimentos

													Controladora
	Saldos em 31 de dezembro de 2020	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Ajuste patrimonial	Juros sobre capital próprio	Distribuição de dividendos	Ajuste de avaliação patrimonial	Ajustes de economia hiperinflacionária	Resultado de participações societárias	Saldos em 31 de dezembro de 2021	Valor do investimento	Mais valia de participação societária	Ágio	Saldos em 31 de dezembro de 2021
WV Holdings Ltd.	61.965					(5.793)	23.753	(5.997)	73.928	73.928			73.928
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.614							(11)	5.603	322	5.281		5.603
Delta Veículos Ltda.	2.371		(305)			(7)	25	(195)	1.889	1.889			1.889
DM Motors do Brasil Ltda.	25.653		(4.379)			(97)	358	(50)	21.485	21.485			21.485
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.953		(432)			(10)	35	(130)	2.416	2.416			2.416
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	(760)	1.000	(64)		(2.984)			3.222	414	414			414
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	10.350				(3.260)			70	7.160	7.160			7.160
Itabens Participações Ltda.	1.815				(750)			(30)	1.035	1.035			1.035
Jaux Holdings Ltda.	166	938						(2.739)	(1.635)	(1.635)			(1.635)
Juillan Holdings Ltda.	(1.893)	2.981						(2.455)	(1.367)	(1.367)			(1.367)
Junas Holdings Ltda.	(54)	94						(130)	(90)	(90)			(90)
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.	553				(400)			50	203	203			203
RCE Digital Ltda.	4.702				(1.106)			863	4.459	4.429		30	4.459
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.368				(616)			610	6.362	2.014	4.348		6.362
RNI Negócios Imobiliários S.A.	208.108				(706)			2.857	210.259	210.259			210.259
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	164.808							(27.592)	137.216	137.216			137.216
Rodobens Holding Ltda.	136							(98)	38	38			38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	137.447		(794)		(20.210)			1.877	118.320	118.320			118.320
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	(3.243)	3.660	(10)					(30)	377	377			377
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	103							(58)	45	45			45
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	16.930				(4.116)			(4.321)	8.493	8.493			8.493
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	58.496				(1.957)			(694)	55.845	30.675		25.170	55.845
Rodobens S.A.	191.273			(7.075)	(128.691)	(2.395)		116.298	169.410	169.410			169.410
	893.861	8.673	(5.984)	(7.075)	(164.796)	(8.302)	24.171	81.317	821.865	787.036	9.629	25.200	821.865
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 22)	(5.950)												(3.092)
	899.811												824.957

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

													Controladora
	Saldos em 31 de dezembro de 2019	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Cisão	Juros sobre capital próprio	Distribuição de dividendos	Ajuste de avaliação patrimonial	Ajustes de economia hiperinflacionária	Resultado de participações societárias	Saldos em 31 de dezembro de 2020	Valor do investimento	Mais valia de participação societária	Ágio	Saldos em 31 de dezembro de 2020
WV Holdings Ltd.	30.048		23.201			(8.830)	15.640	1.906	61.965	61.965			61.965
AF Tatuapé Veículos Ltda.			5.659					(45)	5.614	333	5.281		5.614
Delta Veículos Ltda.			2.486			(17)	10	(108)	2.371	2.371			2.371
DM Motors do Brasil Ltda.			24.892			(288)	145	904	25.653	25.653			25.653
Green Star Peças e Veículos Ltda.			2.868			(22)	14	93	2.953	2.953			2.953
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.			763					(1.523)	(760)	(760)			(760)
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros			10.442					(92)	10.350	10.350			10.350
Itabens Participações Ltda.			1.821					(6)	1.815	1.815			1.815
Jaux Holdings Ltda.			433					(267)	166	166			166
Juillan Holdings Ltda.			238					(2.131)	(1.893)	(1.893)			(1.893)
Junas Holdings Ltda.			(59)					5	(54)	(54)			(54)
Promogreen Promotora de Vendas e Prestação de Serviços Ltda.		6	578					(31)	553	553			553
RCE Digital Ltda.	1.855		2.391					456	4.702	4.672		30	4.702
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.			6.225		(144)			287	6.368	2.020	4.348		6.368
RNI Negócios Imobiliários S.A.			203.221		(118)			5.005	208.108	208.108			208.108
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.		64.000	112.121					(11.313)	164.808	164.808			164.808
Rodobens Holding Ltda.		100	74					(38)	136	136			136
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	227		136.407		(24)			837	137.447	137.447			137.447
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.			(3.215)					(28)	(3.243)	(3.243)			(3.243)
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.			35					68	103	103			103
Verdade Locação de Imóveis Ltda.			17.048					(118)	16.930	16.930			16.930
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA		56.530			(782)			2.748	58.496	33.326		25.170	58.496
Rodobens S.A.		172.160		(3.546)	(11.998)	1.074		33.583	191.273	191.273			191.273
	32.130	292.796	547.629	(3.546)	(13.066)	(8.083)	15.809	30.192	893.861	859.032	9.629	25.200	893.861
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 22)													(5.950)
	32.130												899.811

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(c) Comentários sobre as principais movimentações relativas às empresas controladas e coligadas

A equivalência patrimonial foi calculada com base em demonstrações financeiras das controladas e coligadas na data base 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

(i) Durante o ano de 2021, a Companhia integralizou capital em investidas:

- Em abril de 2021, a Companhia integralizou capital por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) na investida GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda. no montante de R$ 1.000;

- Em junho de 2021, a Companhia integralizou capital na investida Rodobens Negócios e Soluções Ltda. no montante de R$ 3.660 em moeda corrente.

- Em setembro de 2021, a Companhia integralizou capital por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) nas investidas Jaux Holdings Ltda., Juillan Holdings Ltda. e Junas Holdings Ltda. nos montantes, respectivamente, de R$ 938, 2.981 e 94;

(ii) Durante o ano de 2020, a Companhia integralizou capital e, também, negociou participações societárias nas empresas investidas. As transações que foram realizadas junto a outras empresas do grupo Rodobens foram a valor de patrimônio líquido contábil. Estas transações são, substancialmente:

- Em setembro de 2020, a Companhia adquiriu da RNI Negócios Imobiliários S.A., 324.039.647 ações da SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda, pelo montante de R$ 56.530, a ser pago em 19 (dezenove) parcelas anuais e sucessivas, passando a deter 25% da investida (Nota 15).

- Em setembro de 2020, a Companhia aumentou sua participação na investida Rodobens S.A. por meio de participações societárias que os acionistas subscritores detinham na Rodobens S.A. no montante de R$ 172.160 (Nota 23 (a)).

- Em setembro e dezembro de 2020, a Companhia integralizou capital na investida Rodobens Administração de Ativos Ltda, respectivamente nos montantes de R$ 6.000 e R$ 58.000 em moeda corrente.

(iii) Em decorrência da cisão da Rodobens S.A., a Companhia teve acervo de investimentos recebido no montante de R$ 547.629, sendo R$ 550.903 classificados como "Investimentos e sociedades coligadas e controladas em conjunto" e R$ 3.274 de provisão para perdas com investimentos classificados como "Outros passivos" no passivo não circulante (Nota 24(a)).

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(d) Investimentos em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto

					Consolidado					
					2021			2020		
Empresas	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta e indireta	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Valor do investimento	Valor de perda com investimento (passivo)	Resultado de participações societárias	Valor do investimento	Valor de perda com investimento (passivo)	Resultado de participações societárias
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil					69.003	(2.074)	3.891	71.741	(1.965)	7.706
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00%	122.693	(3.164)	55.845		(791)	58.496		2.748
Rodobens S.A.	251.787	26,33%	643.425	443.737	169.410		116.297	191.273		33.583
Outros					10			1		(742)
					294.268	(2.074)	119.397	321.511	(1.965)	43.295

Abaixo estão demonstradas as movimentações dos investimentos:

	Consolidado							
Empresas	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Distribuição de dividendos	Juros sobre o capital próprio	Ajuste de avaliação patrimonial	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Adiantamento para futuro aumento de capital	Resultado com participações societárias	Saldo em 31 de dezembro de 2021
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	71.741	(8.309)			(166)	1.858	3.879	69.003
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	58.496	(1.860)	-	-			(791)	55.845
Rodobens S.A.	191.273	(128.691)	(7.075)	(2.395)	-		116.297	169.410
Outros	1				9		-	10
	321.511	(138.860)	(7.075)	(2.395)	(157)	1.858	119.385	294.268
Investimentos com passivo a descoberto								
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(1.965)	(120)					11	(2.074)
Total dos investimentos	319.546	(138.980)	(7.075)	(2.395)	(157)	1.858	119.396	292.194

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Consolidado							
Empresas	**Saldo em 31 de dezembro de 2019**	**Distribuição de dividendos**	**Juros sobre o capital próprio**	**Ajuste de avaliação patrimonial**	**Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações**	**Ingresso/baixa por aquisição de controle em decorrência da Cisão**	**Resultado com participações societárias**	**Saldo em 31 de dezembro de 2020**
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	-					64.035	7.706	71.741
Sistem Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	-	(782)	-	-	56.530		2.748	58.496
Rodobens S.A.	-	(11.998)	(3.546)	1.074	172.160		33.583	191.273
Outros	2.096					(2.096)	-	-
	2.096	(12.780)	(3.546)	1.074	228.690	61.939	44.037	321.510
Investimentos com passivo a descoberto								
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	-					(1.965)		(1.965)
Total dos investimentos	2.096	(12.780)	(3.546)	1.074	228.690	59.974	44.037	319.545

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

16 Intangível

	Controladora
	Marcas e patentes
Em 31 de dezembro de 2020	
Saldo inicial	
Aquisição por meio de cisão	67
Saldo contábil líquido	67
Saldos em 31 de dezembro de 2020	
Custo total	155
Amortização acumulada	(88)
Saldo contábil líquido	67
Em 31 de dezembro de 2021	
Saldo inicial	67
Aquisição	21
Amortização	(12)
Saldo contábil líquido	76
Saldos em 31 de dezembro de 2021	
Custo total	176
Amortização acumulada	(99)
Saldo contábil líquido	76
	0
Taxas anuais de amortização - %	10%

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Consolidado				
	Software	**Marcas e patentes**	**Mais valia de investimentos (Nota 20)**	**Outros bens Intangíveis**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2020					
Saldo inicial	20		30	98	148
Aquisições por meio de Cisão	5.029	1.203	9.629		15.861
Aquisições	696	3		106	805
Ajuste de conversão	5				5
Alienação	(234)				(234)
Amortização	(340)	(32)		(98)	(470)
Saldo contábil líquido	5.176	1.174	9.659	106	16.115
Saldos em 31 de dezembro de 2020					
Custo total	19.037	1.609	9.659	204	30.509
Amortização acumulada	(13.861)	(435)		(98)	(14.394)
Saldo contábil líquido	5.176	1.174	9.659	106	16.115
Em 31 de dezembro de 2021					
Saldo inicial	5.176	1.174	9.659	106	16.115
Aquisições	2.397	26		459	2.882
Ajuste de conversão	28				28
Alienação				(55)	(55)
Amortização	(1.291)	(146)		(98)	(1.535)
Saldo contábil líquido	6.310	1.054	9.659	412	17.436
Saldos em 31 de dezembro de 2021					
Custo total	20.500	1.619	9.659	511	32.289
Amortização acumulada	(14.189)	(565)		(99)	(14.853)
Saldo contábil líquido	6.310	1.054	9.659	412	17.436
	0	0			(0)
Taxas anuais de amortização - %	20%	10%		20%	

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

17 Imobilizado

	Controladora						
	Benfeitoria em bens de terceiros (i)	Móveis e utensílios	Veículos	Computadores e periféricos	Instalações	Obras em andamento	Total
Em 31 de dezembro de 2020							
Saldo inicial		30					30
Aquisições			240				240
Aquisições por meio de Cisão	5	164		32	2		203
Depreciação		(30)	(15)		(1)		(46)
Saldo contábil líquido	5	164	225	32	1		427
Saldos em 31 de dezembro de 2020							
Custo total	2.051	902	240	515	2		3.710
Depreciação acumulada	(2.046)	(738)	(15)	(483)	(1)		(3.283)
Saldo contábil líquido	5	164	225	32	1		427
Em 31 de dezembro de 2021							
Saldo inicial	5	164	225	32	1		427
Aquisições	2	8			5	69	84
Alienção		(9)		(1)			(10)
Depreciação	(1)	(47)	(24)	(14)	(1)		(87)
Saldo contábil líquido	6	116	201	17	5	69	414
Saldos em 31 de dezembro de 2021							
Custo total	2.053	823	241	522	8	69	3.716
Depreciação acumulada	(2.047)	(707)	(40)	(505)	(3)		(3.302)
Saldo contábil líquido	6	116	201	17	5	69	414
Taxas anuais de depreciação - %		10%	3,19% a 20%	20%	10%	10%	

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

	Consolidado												
	Terras e terrenos	Edifícios e dependências	Benfeitorias em bens de terceiros (i)	Instalações	Móveis e utensílios	Computadores e periféricos	Veículos	Máquinas e equipamentos	Outros bens	Obras em andamento	Total imobilizado de uso	Imóveis de arrendamento (iii)	Total Imobilizado
Em 31 de dezembro de 2020													
Saldo inicial	18.005	10.926		323	53	22		411			29.740		29.740
Aquisição por meio de Cisão		2.242	1.203	247	1.121	114	6	9.251	4.507	210	18.901	61.012	79.913
Aquisições			3	69	43	245	285	104	2.754	25	3.528	67	3.595
Ajuste de conversão (ii)	14.635	9.606		316	5	5		(132)			24.435		24.435
Alienação	(8.699)	(13.059)			(10)	(17)		(200)			(21.985)		(21.985)
Depreciação		(171)	(77)	(211)	(190)	(53)	(25)	(250)	(1.356)		(2.333)	(572)	(2.905)
Saldo contábil líquido	23.941	9.544	1.129	744	1.022	316	266	9.184	5.905	235	52.286	60.507	112.793
Saldos em 31 de dezembro de 2020													
Custo total	23.941	15.113	7.453	3.935	8.668	6.623	1.095	46.386	24.865	235	138.314	68.349	206.663
Depreciação acumulada		(5.569)	(6.324)	(3.191)	(7.646)	(6.307)	(829)	(37.202)	(18.960)		(86.028)	(7.842)	(93.870)
Saldo contábil líquido	23.941	9.544	1.129	744	1.022	316	266	9.184	5.905	235	52.286	60.507	112.793
Em 31 de dezembro de 2021													
Saldo inicial	23.941	9.544	1.129	744	1.022	316	266	9.184	5.905	235	52.286	60.507	112.793
Aquisições	1		197	36	328	79	11		4.816	69	5.537	36	5.573
Ajuste de conversão (ii)	(2.909)	13.121		168	3	14		19			10.416		10.416
Alienação			(142)	(25)	(50)	(7)		(9)		(220)	(453)	(6)	(459)
Depreciação		(279)	(105)	(270)	(570)	(55)	(18)	(455)	(3.411)		(5.163)	(1.116)	(6.279)
Saldo contábil líquido	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Saldos em 31 de dezembro de 2021													
Custo total	21.033	28.234	4.742	4.355	7.430	5.320	1.106	45.292	27.393	84	144.989	67.618	212.607
Depreciação acumulada		(5.848)	(3.663)	(3.702)	(6.697)	(4.973)	(847)	(36.553)	(20.083)		(82.366)	(8.198)	(90.563)
Saldo contábil líquido	21.033	22.386	1.079	653	733	347	259	8.739	7.310	84	62.623	59.421	122.044
Taxas anuais de depreciação - %					10%	20%	3,19% a 20%	10%	10%				

(i) As benfeitorias em propriedades de terceiros referem-se a reformas nos prédios locados. As depreciações são conforme o prazo remanescente de vigência dos contratos de aluguel dos imóveis onde as benfeitorias foram realizadas;

(ii) Os ajustes referem-se, substancialmente, a atualização por hiperinflação e variação cambial dos imobilizados da empresa Automotores Juan Manuel Fangio S.A., empresa sediada na Argentina.

(iii) Referem-se a imóveis das empresas Rodobens Locação de Imóveis Ltda, Verdade Locação de Imóveis Ltda. e Rio Bahia Locação de imóveis Ltda. destinados a locação.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

18 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ticket Serviços SA	17	-	74	-
Verhaw S. em T. da Informação Ltda	8	9	40	32
Fcamara C. e F. em Informática Ltda	114	-	358	-
Fitch Ratings Brasil Ltda	36	-	36	-
Virgo Companhia de Securitização	53	62	53	62
Fornecedores de materiais para as construções de obras - RNI	-	-	48.476	25.682
Outros	398	509	5.233	5.268
	626	580	54.270	31.044

19 Empréstimos

		Consolidado	
Modalidade	**Encargos financeiros**	**2021**	**2020**
Capital de giro			
Captação em moeda local			
Plano Empresário	TR + juros de 8,30% a 9,60% a.a.	137.978	112.987
Plano Empresário	CDI + juros 3,50% a.a.	11.490	
Plano Empresário	182% do CDI	1.218	
CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)	CDI + juros de 1,70% a 3,00% a.a.	156.401	178.861
CCB (Cédula de Crédito Bancário)	Juros 14,85% a.a.		391
CCB (Cédula de Crédito Bancário)	115% a 180% do CDI	50	2.041
CCB (Cédula de Crédito Bancário)	CDI + juros de 1,40% a 4,28% a.a.	158.841	105.613
Empréstimo capital de giro	Juros de 4,40% a.a.		27.505
Nota Promissória	CDI + juros 3,10% a.a.	62.699	
Outros	Cheque diferido Mercedes-Benz - sem juros	57	486
Captação em moeda estrangeira			
Resolução nº 4131/62	Variação Cambial + juros anuais de 5,64% a.a.		30.968
		528.734	458.852
Circulante		(84.823)	(171.354)
Não circulante		443.911	287.498

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2021	**2020**
2022		105.448
2023	219.571	74.700
2024	118.422	21.374
2025	38.072	19.315
Após 2025	67.846	66.661
	443.911	287.498

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Em 7 de maio de 2021 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. efetuou a contratação da 3° emissão de notas promissórias no montante de R$ 60.000, com amortização em 14 de maio de 2022 de R$ 5.000, em 14 de maio 2023 de R$ 5.000 e em 14 de maio de 2024 de R$ 50.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 3,19 a.a.

20 Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Adiantamento de clientes por compra de imóveis	7.946	1.785	11.144	7.393
Adiantamento de clientes - RNI Negócios Imobiliários (i)			48.450	20.061
Outros adiantamentos de clientes	39	351	2.400	4.095
	7.985	2.136	61.994	31.549

(i) Referem-se a recebimentos de clientes decorrentes das vendas de unidades em construção, onde os valores recebidos são superiores aos créditos a receber em razão do percentual de conclusão da obra.

21 Credores diversos

	Consolidado	
	2021	2020
Recursos de parceiros e contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	574.575	398.768
Outros	241	9
	574.816	398.777
Circulante	(221.375)	(63.820)
Não circulante	353.441	334.957

(i) São, substancialmente, compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na rubrica de "Estoques" como "Imóveis a comercializar". O saldo é substancialmente referentes a pagamentos por VGV, onde a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

22 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a pagar por negócios imobiliários			26.106	22.433
Outros (i)	3.163	6.047	4.973	13.197
	3.163	6.047	31.079	35.630
Circulante	(69)	(97)	(28.978)	(31.025)
Não circulante	3.094	5.950	2.101	4.605

(i) Refere-se, substancialmente, a provisão para perdas de investimentos e créditos de terceiros da Empresa Rodobens S.A. de Ahorro Para Fines Determinados.

23 Provisão para contingências e depósitos judiciais

(a) A Companhia apresenta os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados às contingências:

	Controladora	Consolidado	
	2021	2021	
	Montante provisionado	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	131	154	1.967
Trabalhistas e previdenciárias		1.848	13.432
Cíveis		5.727	101
Outras		875	1.303
	131	8.604	16.803

	2020	2020	
	Montante provisionado	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	131	154	2.036
Trabalhistas e previdenciárias		1.785	6.960
Cíveis		6.846	24
Outras		988	1.205
	131	9.773	10.225

A Companhia é parte envolvida em litígios trabalhistas, cíveis e tributários, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. As provisões constituídas na data das demonstrações financeiras da Companhia são baseadas na posição de seus consultores legais internos e/ou externos, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como prováveis (passivos contingentes) e são consideradas pela diretoria suficientes para fazer face aos eventuais desembolsos por conta do desfecho desses litígios.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia tem ações de naturezas tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como possíveis (passivos contingentes), com base na avaliação de seus consultores jurídicos, no montante de R$ 222 (2020 – R$ 3.844) da controladora e R$ 47.634 (2020 – R$ 35.458) do consolidado, para as quais não há provisão constituída.

(b) Movimentação de provisão de contingências

							Consolidado
	Tributárias	Total	Trabalhista e previdenciárias	Tributárias	Cíveis	Outras	Total
Em 1º de janeiro de 2020	131	131		131		54	185
Efeito da cisão			1.988	20	7.570	846	10.424
Constituições			36	3	1.115	102	1.256
Reversões			(239)		(1.839)	(14)	(2.092)
Em 31 de dezembro de 2020	131	131	1.785	154	6.846	988	9.773
Constituições	0		153	-	2.937	6	3.096
Reversões	-		(90)	-	(4.056)	(119)	(4.265)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	131	131	1.848	154	5.727	875	8.604

24 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em abril de 2020 a Companhia aumentou seu capital social, via integralização de moeda corrente em R$ 1.000, passando o capital social da Companhia de R$ 33.879, para R$ 34.879, sem emissão de novas ações.

Em julho de 2020 a Companhia aumentou seu capital social, via integralização de moeda corrente em R$ 2.000, passando o capital social da Companhia de R$ 34.879, para R$ 36.879, sem emissão de novas ações.

Em 31 de agosto de 2020 deliberou a cisão parcial da Rodobens S.A., empresa do mesmo grupo econômico, com consequente versão do acervo cindido para a Rodobens Corporativa S.A., que se justifica a fim de simplificar e racionalizar a estrutura de ativos das sociedades, segregando de forma estratégica as atividades operacionais do grupo. Com a versão do acervo cindido, o capital social da Rodobens Corporativa S.A. foi aumentado em R$ 816.989, passando de R$ 36.879 para R$ 853.868. Os principais números cindidos foram, conforme laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil na data base de 31 de julho de 2020. Cabe destacar que as variações patrimoniais entre a data do laudo, 31 de julho de 2020, e a data da deliberação da cisão, 31 de agosto de 2020, foram, substancialmente, absorvidas pela Rodobens Corporativa S.A., conforme previsto no "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da GV Holding S.A. com Versão do Acervo Cindido à Rodobens Corporativa S.A." Os saldos que foram vertidos para a Companhia estão compostos por:

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Ativo		**Passivo**	
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações e títulos e valores mobiliários	100.000	Provisões para perdas com investimentos	3.274
Demais ativos	33.545	Demais passivos	3.384
Ativos não circulantes mantidos para venda	117.665	**Total de passivo**	**6.658**
Propriedades para investimento	2.418	**Patrimônio líquido**	
Investimentos e sociedades coligadas e controladas em conjunto	550.903	Capital social	816.989
Intangível	65	Ajustes de avaliação patrimonial	(20.216)
Imobilizado	219	Reservas de lucros	1.384
		Total de patrimônio líquido	**798.157**
Total de ativo	**804.815**	**Total de passivo e patrimônio líquido**	**804.815**

Dentre os R$ 100.000 de caixa e equivalentes de caixa e aplicações e títulos e valores mobiliários, R$ 60.489 referem-se a caixa e equivalentes de caixa.

Os investimentos em controladas adquiridos por meio de cisão foram consolidados a partir da data em que a Companhia passou a deter o controle. Tais investimentos apresentaram um resultado de janeiro de 2020 até a data da cisão, não consolidado na demonstração de resultado de 2020 da Companhia, no montante conforme segue (i):

	Consolidado		Resultado 2020 não consolidado antes da cisão(i)
	2021	**2020**	**2020**
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	633.302	208.513	183.829
Custo das vendas e serviços prestados	(490.843)	(167.219)	(143.863)
Lucro bruto	142.459	41.294	39.967
Receitas (despesas) operacionais			
Com vendas	(73.408)	(22.640)	(18.418)
Administrativas	(107.985)	(52.311)	(33.849)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(13.669)	18.151	(2.855)
Resultado de participações societárias	119.397	43.295	4.003
Lucro (prejuízo) operacional	66.794	27.789	(11.152)
Receita financeira	63.486	33.698	40.126
Despesa financeira	(51.759)	(30.962)	(43.523)
Resultado financeiro	11.727	2.736	(3.397)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	78.520	30.524	(14.548)
Imposto de renda e contribuição social	(14.292)	(5.020)	(4.980)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	64.229	25.504	(19.528)
Atribuível a:			
Acionistas/ sócios da Rodobens Corporativa	52.544	19.494	(10.752)
Participação dos acionistas/ sócios não controladores	11.685	6.010	(8.776)
	64.229	25.504	(19.528)

Em setembro de 2020 a Companhia aumentou seu capital social, mediante aporte ao capital social da Companhia das participações societárias que os acionistas subscritores detinham na Rodobens S.A., no montante de R$ 172.160, com emissão de 164.119.152 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

Em dezembro de 2020 a Companhia aumentou seu capital social, via integralização de créditos em conta corrente que os acionistas possuíam junto à empresa Rodobens S.A no montante de R$ 33.001, passando o capital da Companhia de R$ 1.026.028 para R$ 1.059.029.

Em janeiro de 2021 a Companhia aumentou seu capital social, via integralização de moeda corrente em R$ 10.717, com integralização de 13.347.390 ações.

	2021			2020		
	Capital social integralizado			Capital social integralizado		
	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total de ações	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total de ações
Acionistas pessoas físicas	560.784.323	411.089.508	971.873.831	554.215.390	404.311.051	958.526.441
	560.784.323	411.089.508	971.873.831	554.215.390	404.311.051	958.526.441

(b) Destinação dos lucros

A reserva legal é constituída anualmente com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída reserva legal no montante de R$ 2.627 (2020 – R$ 465), que corresponde a 5% do lucro líquido apurado no exercício.

Aos acionistas da Companhia é assegurado dividendos mínimos obrigatórios anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% do lucro líquido operacional do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei 6.404/76. Em 2021 ocorreram distribuições de lucros e dividendos no montante de R$ 64.939, sendo R$ 24.939, R$ 20.000 e R$ 20.000 correspondentes a dividendos intercalares distribuídos, respectivamente, em 25 de outubro de 2021, 14 de dezembro de 2021 e 29 de dezembro de 2021. Adicionalmente, em 30 de abril de 2021 e 25 de outubro de 2021 foram distribuídos, respectivamente, R$ 2.208 e R$ 35.062 referentes a retenção de lucros. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo remanescente do lucro líquido do exercício de 2021 no valor de R$ 9.149 está disponível na rubrica "Retenção de lucros" (2020 – R$ 34.897).

(c) Ajustes de avaliação patrimonial

(i) Ajustes acumulados de conversão

Correspondem aos registros contábeis de ajustes de variação cambial sobre investimentos diretos e indiretos no exterior, substancialmente relativos à W.V. Holdings Ltd., controladora da Automotores Juan Manoel Fangio S.A., Rodobens Argentina S.A. e Rodobens Internacional S.A., as quais são investidas da Companhia e com efeitos de equivalência via DM Motors do Brasil Ltda, Delta Veículos Ltda. e Green Star Peças e Veículos Ltda.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos das investidas

Correspondem à participação no resultado abrangente referente ao valor justo dos títulos e valores mobiliários e ao valor justo sobre *hedge accounting* nas investidas.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

(d) Ajustes de economia hiperinflacionária

As investidas DM Motors do Brasil Ltda. e WV Holding Ltd. possuem participações societárias em empresas estabelecidas na Argentina. Durante os anos de 2021 e 2020 a Argentina foi declarada país com economia hiperinflacionária, no qual a Companhia aplicou o CPC 42 – "Contabilidade em Economia Hiperinflacionária", sendo que os efeitos foram refletidos pela equivalência no patrimônio líquido da Companhia no montante de R$ 24.171 (2020 – R$ 15.810).

(e) Transação com não controladores

Principais transações em 2021:

- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 360;
- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 587.

Principais transações em 2020:

- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 1.540;
- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R$ 1.241.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

25 Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	51.894	18.377	78.520	30.524
Imposto calculado com base em alíquotas de imposto locais - 34%	17.644	6.248	26.697	10.378
Adições e Exclusões				
Resultado com participações em coligadas e controladas	(27.648)	(10.265)	(40.595)	(14.720)
Juros sobre o capital próprio	2.405	1.206	2.405	1.206
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(3.977)	6.716
Prejuízos fiscais não reconhecidos	5.973	1.246	25.089	2.166
Outras adições (exclusões) permanentes	976	447	4.673	(726)
Encargo fiscal	(650)	(1.118)	14.292	5.020
Imposto de renda e contribuição social correntes			(11.404)	(4.750)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	650	1.118	(2.863)	975
IRPJ e CSLL (lucro real)	**650**	**1.118**	**(14.267)**	**(3.775)**
(+) IRPJ e CSLL (lucro presumido)	-	-	(25)	(1.245)
IRPJ e CSLL no resultado	**650**	**1.118**	**(14.292)**	**(5.020)**
Alíquota efetiva	-1,3%	-6,1%	18,2%	16,4%

26 Receitas líquidas de vendas e de serviços prestados

	Consolidado	
	2021	**2020**
Receita de vendas e prestação de serviços		
Receita bruta de vendas de mercadorias	68.414	25.963
Receita da incorporação imobiliária	633.997	221.501
Receita de prestação de serviços	39.025	18.482
Receita de venda de imóveis	57.638	17.443
Receita de locação de imóveis	6.919	3.463
Impostos sobre vendas	(23.619)	(9.108)
Devoluções e vendas canceladas	(149.072)	(69.231)
Receita líquida total	633.302	208.513

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

27 Custos das vendas e dos serviços prestados

	Consolidado	
	2021	**2020**
Custos das vendas e dos serviços prestados		
Custo de incorporação imobiliária	355.555	116.008
Custo de imóveis	74.061	24.111
Custo de automóveis e agregados	52.868	22.820
Outros	8.359	4.280
Total custos	490.843	167.219

28 Despesas com vendas

	Consolidado	
	2021	**2020**
Pessoal (inclui comissões sobre vendas)	3.370	1.699
Comissão sobre vendas por terceiros	31.167	8.169
Despesa de propaganda e publicidade	24.990	8.800
Serviços prestados por terceiros	2.017	616
Provisão (Reversão) para créditos de liquidação duvidosa	5.529	731
Outras	6.335	2.625
	73.408	22.640

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

29 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal	13.759	6.425	51.421	22.775
Serviços de terceiros	2.730	1.436	11.977	5.654
Despesas com aluguéis e condomínios	1.839	169	2.348	397
Serviços de tecnologia e telefonia	99	202	2.179	1.208
Despesas de viagens	32	18	1.083	472
Depreciação e amortização	786	891	3.815	2.696
Impostos, taxas e contribuições	660	215	4.953	3.408
Combustível	70	21	74	21
Energia elétrica	51	5	179	58
Comunicação	160	46	634	400
Limpeza e vigilância	288	133	1.372	792
Despesas indedutíveis	1.002	110	7.116	2.480
Provisões (reversões) e perdas com ações judiciais			(1.169)	(822)
Indenizações administrativas	50		221	234
Materiais de uso e consumo	65	48	14.633	9.375
Despesas compartilhadas	252	72	1.052	393
Outras	2.082	692	6.097	2.770
	23.925	10.483	107.985	52.311

30 Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Resultado na alienação de investimentos (i)	(13.064)	(2.855)	(13.065)	27.096
Outras (ii)	(165)	(212)	(604)	(8.945)
	(13.229)	(3.067)	(13.669)	18.151

(i) Referem-se, substancialmente, a resultado na alienação de imóveis a terceiros (Nota 12 (ii)).

(ii) Referem-se, substancialmente, a despesas de intermediações diversas e despesas em garantia da RNI Negócios Imobiliários S.A..

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	4.850	559	10.128	3.909
Rendimentos com debêntures		7	1	8
Variações monetárias ativas	2.144	534	40.927	22.714
Juros ativos	2.265	965	13.450	6.957
Descontos obtidos	22	55	36	57
Receitas financeiras sobre contratos de mútuos	60	18	181	35
Demais receitas financeiras	181	9	291	558
Tributos incidentes sobre receita financeira	(443)	(99)	(1.528)	(540)
	9.079	2.048	63.486	33.698
Despesas financeiras				
Variações monetárias passivas		(1)		(2)
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos			(25.438)	(11.210)
Despesa de instrumentos financeiros derivativos				(1.611)
Obrigações com arrendamento financeiro	(89)	(159)	(203)	(157)
Outros juros passivos	(627)	(69)	(70)	(660)
Desconto concedidos	(607)	(79)	(7.838)	(3.155)
Despesa de financiamentos e empresas ligadas			(49)	(30)
Atualização monetária sobre hiperinflação			(9.879)	(4.159)
Demais despesas financeiras	(26)	(6)	(8.282)	(9.978)
	(1.349)	(314)	(51.759)	(30.962)
	7.730	1.734	11.727	2.736

32 Resultado por ação (básico e diluído)

	2021	**2020**
Lucro do exercício	52.544	19.494
Número de ações durante o período (mil)	970.762	328.418
Resultado por ação - básico e diluído	0,0541	0,0594

33 Cobertura de seguros

O grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis (informação não auditada) com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes (informação não auditada) pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2021, o grupo possui apólices cobrindo sua frota em 100% da tabela FIPE, seus imóveis no valor máximo de R$ 4.350, suas operações de incorporação imobiliária no valor máximo de R$ 456.310 e outras coberturas envolvendo outros bens patrimoniais e danos materiais no valor máximo de R$ 44.436.

DocuSign Envelope ID: F9C99607-4210-47E6-A5A5-74D3DF8751EE

34 Outras divulgações sobre fluxos de caixa

(a) Reconciliação da dívida líquida

	Controladora				
	Mútuo financeiro	Passivo de arrendamento	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2019	**-**	**-**	**-**	**(51)**	**(51)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					
Captações / saída	(600)	2.610	2.010		2.010
Pagamento de principal		(764)	(764)		(764)
Pagamento de juros		(158)	(158)		(158)
Movimentação do caixa			-	(67.962)	(67.962)
			-		-
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa			-		-
Provisão de juros		158	158		158
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2020	**(600)**	**1.846**	**1.246**	**(68.013)**	**(66.767)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					
Captações / saída	600		600		600
Pagamento de principal		(791)	(791)		(791)
Pagamento de juros		(132)	(132)		(132)
Movimentação do caixa			-	4.167	4.167
			-		-
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa			-		-
Variações monetárias		1.083	1.083		1.083
Provisão de juros		132	132		132
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**-**	**2.138**	**2.138**	**(63.846)**	**(61.708)**

	Consolidado						
	Empréstimos	Mútuo financeiro	Instrumentos financeiros derivativos	Passivo de arrendamento	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2019	**21.934**	**(140)**	**-**	**-**	**21.794**	**(36.606)**	**(14.812)**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa							
Saldo inicial por aquição	457.512	7.701	(11.224)		453.989		453.989
Captações / saída	62.101	(2.207)		2.610	62.504		62.504
Pagamento de principal	(91.008)		2.321	(764)	(89.451)		(89.451)
Pagamento de juros	(10.986)			(158)	(11.144)		(11.144)
Movimentação do caixa					-	(162.494)	(162.494)
					-		
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					-		
Provisão de juros	13.388	140		158	13.686		13.686
Variações monetárias e cambiais	5.911		(35)		5.876		5.876
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2020	**458.852**	**5.494**	**(8.938)**	**1.846**	**457.254**	**(199.100)**	**258.154**
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa							
Captações / saída	280.678				280.678		280.678
Pagamento de principal	(215.735)	(5.188)	6.143	(839)	(215.619)		(215.619)
Pagamento de juros	(33.672)			(203)	(33.875)		(33.875)
Movimentação do caixa					-	47.021	47.021
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Adição por novos contratos				729	729		729
Atualização monetária				1.083	1.083		1.083
Provisão de juros	36.580			251	36.831		36.831
Variações monetárias e cambiais	2.031		2.795		4.826		4.826
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2021	**528.734**	**306**	**-**	**2.867**	**531.907**	**(152.079)**	**379.828**

* * *

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F9C99607421047E6A5A574D3DF8751EE
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RODOBENSCORPORATIVA21.DEZ.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 61
Signatures: 1
Certificate Pages: 2
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Rafael Campos
Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
São Paulo, SP 05001-100
rafael.campos@pwc.com
IP Address: 54.94.244.235

Record Tracking

Status: Original
19 April 2022 | 13:42
Holder: Rafael Campos
rafael.campos@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
19 April 2022 | 13:59
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Rodrigo de Camargo rodrigo.camargo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Signed by link sent to rodrigo.camargo@pwc.com Using IP Address: 34.100.9.249	Sent: 19 April 2022 | 13:43 Viewed: 19 April 2022 | 13:58 Signed: 19 April 2022 | 13:59

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Rafael Campos rafael.campos@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 19 April 2022 | 13:59 Viewed: 19 April 2022 | 13:59 Signed: 19 April 2022 | 13:59

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	19 April 2022 | 13:43
Certified Delivered	Security Checked	19 April 2022 | 13:58
Signing Complete	Security Checked	19 April 2022 | 13:59
Completed	Security Checked	19 April 2022 | 13:59

Payment Events	Status	Timestamps

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Termo de Securitização assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM SÉRIE ÚNICA, DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

como Emissora

celebrado com

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

como Agente Fiduciário

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Datado de

24 de outubro de 2024

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A. COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, nomeado nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 (conforme definidas abaixo) e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Agente Fiduciário");

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme definidas abaixo), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Definições: Para fins deste Termo de Securitização, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Cláusula, salvo se de outra forma determinado neste Termo de Securitização ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Termo de Securitização que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco"	Significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14, ou sua substituta, contratada em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo **(a)** monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Notas Comerciais; **(b)** permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** entregar a Devedora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo.
"Agente Fiduciário"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"Agente de Liquidação"	Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Afiliada"	Significam, com relação a uma Pessoa, qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, exerça o Controle, seja Controlada por, ou esteja sob Controle comum de tal pessoa ou seja sua coligada.
"ANBIMA"	Significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam as aplicações financeiras em **(i)** letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou **(iv)** ainda em títulos públicos federais, com liquidez diária.
"Assembleia Especial de Titulares de CRI"	Significa a Assembleia Especial de Titulares dos Titulares de CRI, realizada nos termos da Cláusula 14.1 abaixo deste Termo de Securitização.
"Aval"	O aval prestado pela Avalista, nos termos das Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Avalista"	A **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para a realização de auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.
"Autoridade"	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado).
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"**	Significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais por meio do qual a Emissora formalizará sua subscrição das Notas Comerciais.
"CCI"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nesta data pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"CETIP21"	Significa o CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	Significa em conjunto o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*".
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	Significam as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelo Coordenador Líder, conforme estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, cujo atendimento é condição necessária para a liquidação dos CRI, que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta, sendo certo que a não implementação de qualquer dessas

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	condições será tratada como modificação da Oferta, caso esta já tenha sido divulgada publicamente.
"Conta Centralizadora"	Significa a conta corrente de nº 51921-7, mantida na agência 3721, do Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Avalista, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta.
"Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação*", celebrado em 02 de setembro de 2015, entre o Agente de Liquidação e a Emissora.
"Contrato de Prestação de Serviços de Custódia"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*" a ser celebrado entre o Custodiante e a Emissora.
"Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração*" celebrado entre a Emissora e o Escriturador em 28 de junho de 2022.
"Controlada"	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controle"	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO MODAL S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43.
"CRI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição e verificação de quórum em Assembleia Especial de Titulares de CRI, significam todos os CRI, subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou a Avalista eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
"Créditos Imobiliários"	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, conforme representadas pela CCI, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
"Cronograma Indicativo"	Significa o atribuído na Clausula 5.9 abaixo.
"Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, como de instituição responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios, na forma prevista na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização. Pela prestação dos seus serviços, o Custodiante

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

	fará jus à remuneração prevista na Cláusula 2.2.3 deste Termo de Securitização.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 18 de novembro de 2024.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
"Data de Integralização dos CRI"	Significa cada data de integralização dos CRI.
"Data de Início da Rentabilidade"	Significa a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Significa qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais pela Emissora, ou seja, qualquer data em que forem disponibilizados, total ou parcialmente, os recursos de integralização das Notas Comerciais pela Emissora à Devedora.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Cada data de pagamento da Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI"	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2027, ressalvadas os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou de resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais"	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, qual seja, 25 de novembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Data de Verificação"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"Decreto 6.306"	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Destinação de Recursos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Cláusula V deste Termo de Securitização.
"Despesas"	Significa as despesas relativas à Emissão das Notas Comerciais, à Emissão dos CRI e da Oferta descritas abaixo, consideradas em conjunto, que deverão ser arcadas conforme previsto no **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.
"Devedora" ou "RNI"	Significa a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE de nº 35300335210.
"Dia Útil" (ou "Dias Úteis")	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3.
"Documentos Comprobatórios"	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) Notas Comerciais, (ii) Escritura de Emissão de CCI, (iii) Termo de Securitização, (iv) eventuais aditamentos referentes aos documentos elencados anteriormente.
"Documentos da Operação"	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão que sejam celebrados com os Participantes Especiais da Oferta; (xii) o Contrato de Prestação de

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







	Serviços de Custódia; (xiii) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa (a) qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou do Avalista, e/ou (b) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Devedora ou do Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação.
"Emissão das Notas Comerciais"	Significa a emissão das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Emissão dos CRI"	Significa a 35ª (Trigésima Quinta) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, em série única, objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada. Pela prestação dos seus serviços, a Securitizadora fará jus à remuneração constante da Cláusula 11.1 abaixo.
"Empreendimentos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Cláusula V deste Termo de Securitização.
"Encargos Moratórios"	Significa os encargos acrescidos na hipótese de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, casos em que os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1%

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	(um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o a Instituição Custodiante.
"Escriturador"	Significa 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 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, que atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulação aplicável. Pela prestação dos seus serviços, o Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Não Automáticos, quando referidos em conjunto.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	Significam os eventos descritos na Cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão e na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, que ensejam o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	Significam os eventos descritos na 10.1.2 do Termo de Emissão e na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização, que podem ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observada a deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI e, caso declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, acarretará, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"Evento de Retenção de Tributos"	Significa **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI
"Fundo de Despesas"	Significa o fundo de despesas que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das Despesas, conforme disciplinado neste Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora.
"Garantia"	Significa o Aval prestado em garantia das Obrigações Garantidas.
"Governo Federal" ou "Governo Brasileiro"	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os eventuais demais Participantes Especiais da Oferta.
"Investidor(es)"	Significam os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	Significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JUCEPAR	Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
"JTF"	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
"Lâmina"	Significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora, à Avalista e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Legislação Socioambiental"	Significa as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas, bem como toda a legislação que veda o uso de mão de obra infantil, trabalho análogo ao escravo e incentivo à prostituição ou infringir aos direitos dos silvícolas, especialmente, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 8.981"	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







"Lei 14.195"	Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Lei 14.754"	Significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor.
"Lei 9.065"	Significa a Lei n.º 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	Significam as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterada, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, se e conforme aplicável.
"MDA"	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	Significa as divulgações das informações e Documentos da Operação que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
"Norma(s)"	Significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Notas Comerciais"	Significam as 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024, emitida pela Devedora, a Avalista como garantidora e a Securitizadora como titular.
"Obrigações Garantidas"	Significa o fiel, pontual e integral cumprimento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido), a Remuneração (conforme abaixo definido) e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Securitizadora, decorrentes do Termo de Emissão, devidamente comprovados.
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



"Oferta a Mercado"	Significa o período da Oferta em que o Coordenador Líder poderá realizar esforços de venda dos CRI, que se inicia a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Ônus"	Significam quaisquer: (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; (ii) promessas ou compromissos ou controvérsias ou opções ou acordos ou tributos com relação a qualquer dos negócios acima descritos; e/ou (iii) quaisquer litígios, procedimentos feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários, inclusive ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos.
"Operação de Securitização"	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários, que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em série única, da Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução da CVM 60, em volume equivalente à CCI, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização, de modo que as Notas Comerciais ficarão vinculada aos CRI e seu Patrimônio Separado.
"Participantes Especiais da Oferta"	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder, sujeitas aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, para auxiliar na distribuição dos CRI, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, e composto pelos (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

	Imobiliários representados pela CCI, (ii) as Garantias, (iii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; e (iv) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430.
"Período de Capitalização"	Significa o período que se inicia: (i) a partir da Primeira Data da Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.
"Pessoa"	Significa entidade ou órgão: (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
"Pessoa(s) Vinculada(s)"	Significa as seguintes pessoas: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, da Avalista, do Coordenador Líder, da Emissora, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (incluindo, sem limitação, pessoas

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

	naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"PIS"	Significa o Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização das Notas Comerciais"	Significa o preço de integralização das Notas Comerciais, conforme definido na Cláusula 8.7.1 do Termo de Emissão.
"Preço de Integralização dos CRI"	Significa o preço de integralização dos CRI, que deverá ser pago à vista, no ato da subscrição dos CRI, e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, e será correspondente: (i) na Primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, contada desde a Primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva integralização dos CRI (exclusive), nos termos da Cláusula 4.6 abaixo deste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI.
"Primeira Data de Integralização"	Significa a primeira Data de Integralização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definira taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.
"Prospecto Preliminar"	Significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A"*, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







"Prospectos"	Significam, conjuntamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento, conforme o caso.
"Público-Alvo"	Significa público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Reestruturação dos CRI"	Significa qualquer alteração das características dos CRI após a Emissão, desde que sejam relacionadas a ou decorram de: (i) condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos à CCI, às Notas Comerciais e aos demais documentos referentes à Oferta e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI; e (iii) declaração de um dos Eventos de Vencimentos Antecipado.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário, constituído pela Emissora em favor dos Titulares de CRI, instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização.
"Remuneração"	Significa a remuneração dos CRI correspondente a 100% (cento por cento) da variação acumulada Taxa DI (conforme definido abaixo), acrescida de *spread* (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373"	Significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo CMN em 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CMN 5.118"	Significa a Resolução nº 5.118, emitida pelo CMN em 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 133"	Significa a Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"RFB"	Significa a Receita Federal do Brasil.
"SELIC"	Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
"Termo de Emissão"	Significa o "*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado na presente data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e a Avalista.
"Taxa DI"	Significa variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxas DI over* extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



	informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva"	Significa o novo parâmetro de remuneração a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração dos CRI nas hipóteses mencionadas na Cláusula 6.3.1 abaixo, e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época da extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI.
"Titulares de CRI"	Significam os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Titulares de CRI em Circulação"	Significam os Titulares de CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI dos quais a Emissora, a Devedora ou a Avalista eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, Coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa o montante de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) que deverá, se necessário, ser recomposto pela Devedora, atualizado anualmente pelo IPCA deste a Data de Emissão, calculado *pro rata die*.
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	Significa o valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais"	Significa o valor nominal unitário das Notas Comerciais na Data de Emissão das Notas Comerciais, conforme indicado na Cláusula 7.5.1 do Termo de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
"Valor Total do Fundo de Despesas"	Significa o montante equivalente a R$ 259.163,63 (duzentos e cinquenta e nove mil cento e sessenta e três reais e sessenta e três centavos), necessário para a constituição do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.
"Valores Arrecadados"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.

1.1.1. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substitui-las.

1.1.2. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionados a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.3. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.4. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

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.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894 perante a JUCEPAR e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "*Bem Paraná*" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023 ("Aprovação Societária da Emissora"). Por meio da Aprovação Societária da Emissora, a administração da Emissora foi autorizada a emitir títulos inclusive cerificados de recebíveis no volume global de 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais) lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser de classe única ou dividido em subclasse.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão e a autorização aos representantes legais da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas, cuja ata será arquivada perante a JUCESP e publicada nos termos do Termo de Emissão.

1.4.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN nº 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN nº 5.118.

1.5. Aprovação Societária da Avalista: A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata será arquivada perante a JUCESP e publicada nos termos do Termo de Emissão.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários

2.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Error! Reference source not found.** deste

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Termo, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.2. *Classificação ANBIMA*. Nos termos do artigo 4º, seção II, Capítulo I, do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: "Residencial"; **(b) Concentração**: "Concentrado", **(c) Segmento**: "Apartamento ou Casa"; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

2.3. *Valor Total dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, será de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

2.4. *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são créditos não performados uma vez que serão emitidos após subscrição pela Securitizadora.

2.5. *Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora*. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá na data de integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430.

2.6. *Pagamentos decorrentes do lastro*. Observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.8 abaixo.

2.7. *Titularidade dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, bem como posteriormente vinculados à CCI, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o previsto no Termo de Emissão e na Escritura de Emissão de CCI.

2.8. *Lastro dos CRI*. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos das Notas

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



Comerciais, com valor nominal total de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, nos termos da Lei 14.430.

2.8.1. Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

2.9. *Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro*. São condições precedentes para o implemento da integralização das Notas Comerciais e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI, observadas as condições precedentes previstas no presente Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

2.10. *Procedimentos de Cobrança e Pagamento*. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Anexo IV do Termo de Emissão das Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

2.11. *Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro*. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.12. *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado*. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



2.13. *Custódia e Registro*. O Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. O Custodiante assinará a declaração constante do **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.

2.13.1. Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos sob custódia pelo Custodiante, na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM nº 60, com as funções de: **(i)** receber os referidos Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.13.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei 10.931.

2.13.3. O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias deste Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

2.13.4. Pela prestação de serviços de custódia do lastro, o Custodiante fará jus à (i) parcela única, a título de implantação, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contada da primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3; ii) parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

2.14. A remuneração do Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: (a) custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

2.15. O Custodiante poderá ser substituído (i) em caso de descumprimento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora ao Custodiante para sanar tal descumprimento; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades, que impeça a contratação objeto do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (iii) caso a Emissora ou o Custodiante encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

2.15.1. Fica vedado ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os CRI nos quais atuem.

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



2.15.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.15.4. A Emissora, exclusivamente com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, realizará a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Características dos CRI. A emissão dos CRI observará as condições e características descritas nos itens abaixo.

(i) **Quantidade de Patrimônios Separados**: Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

(ii) **Número de Séries**: A Emissão será realizada em série única.

(iii) **Classe**: Os CRI serão emitidos em classe única.

(iv) **Número da Emissão**: Os CRI representam a 35ª (trigésima quinta) emissão de CRI da Securitizadora;

(v) **Nível de Subordinação**: Não há.

(vi) **Procedimentos Aplicáveis para Recomposição do Índice**: Não há.

(vii) **Quantidade de CRI**: Serão emitidos 120.000 (cento e vinte mil) CRI, na Data de Emissão.

(viii) **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");

(ix) **Opção de Lote Adicional e de Lote Suplementar**: Não será admitido o exercício da opção de lote adicional ou de lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160;

(x) **Valor Total das Séries e/ou Classes**: R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão, considerando que haverá apenas uma série e classe.

(xi) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais).

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(xii) **Data de Integralização**: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizados os CRI, uma "Data de Integralização");

(xiii) **Forma de Subscrição e Integralização**: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos da respectiva intenção de investimento: (a) na primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, e (b) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio em função das condições do mercado, nos termos do §1º do artigo 61 da Resolução CVM 160, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, observado que (i) não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora em razão da aplicação do deságio); e (ii) a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário dos CRI, e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição), se for o caso. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI;

(xiv) **Regime de Colocação e Distribuição**: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição ("Garantia Firme"). O exercício da Garantia

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



Firme pelo Coordenador Líder só será efetivado desde que verificado o atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

(xv) **Lastro dos CRI:** Trata-se de uma emissão de CRI lastreada nos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais;

(xvi) **Local e Data de Emissão :** Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com data de emissão em 18 de novembro de 2024.

(xvii) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o prazo de vencimento dos CRI será de 1.103 (mil, cento e três) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xviii) **Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice.

(xix) **Remuneração dos CRI:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração").;

(xx) **Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos, , nas datas de pagamento previstas no **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração"), conforme previsto no **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização, ressalvados os Eventos de liquidação do Patrimônio Separado e/ou as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(xxi) **Amortização do Principal dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização do Principal dos CRI");

(xxii) **Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:** A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de a Devedora realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI");

(xxiii) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso ocorra um resgate antecipado decorrente de (a) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), (b) Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) e (c) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo (conforme definido no Termo de Emissão e Resgate Antecipado); (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da Taxa DI entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva da Taxa DI.

(xxiv) **Regime Fiduciário:** Nos termos da Lei 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado ("Regime Fiduciário");

(xxv) **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 deste Termo de Securitização.

(xxvi) **Garantia:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), as Notas Comerciais gozarão de garantia fidejussória na forma de aval prestado pela Garantidora em favor da Emissora ("Garantia");

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(xxvii) **Vantagens e Restrições dos CRI:** Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI ("Titulares de CRI"). A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xxviii) **Multa e Juros Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora nos termos deste Termo de Securitização, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Devedora, devidamente acrescidos da Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora;

(xxix) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xxx) **Classificação de Risco:** A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) informar a

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

data de disponibilização do relatório e entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas"). A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco;

(xxxi) **Classificação ANBIMA dos CRI**: Nos termos do artigo 4º, seção II, do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: "Residencial"; **(b) Concentração**: "Concentrado", **(c) Segmento**: "Apartamento ou Casa"; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações;

(xxxii) **Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI:** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(xxxiii) **Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

(xxxiv) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

(xxxv) **Utilização de Derivativos:** Não será utilizado qualquer instrumento derivativo que seja, de forma que não existe política de utilização de derivativos, nos termos do artigo 2º, inciso XIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.

(xxxvi) **Código ISIN:** BRASTECRI3L8.

(xxxvii) **Público-Alvo –** Os CRI serão distribuídos aos Investidores, ou seja, aos investidores considerados qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme o procedimento de distribuição dos CRI descrito na Cláusula 4 abaixo.

(xxxviii) **Destinação dos Recursos pela Emissora:** Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(xxxix) **Destinação dos Recursos pela Devedora:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais ou do resgate antecipado da Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão Notas Comerciais serão integralmente destinados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Error! Reference source not found.**;

(xl) **Vinculação dos Pagamentos:** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

até a sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiado que sejam ou possam vir a ser;

e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser;

f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados; e

g) A Emissora será a única responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

(xli) **Possibilidade de emissão de nova série de CRI da Emissão:** Não há.

(xlii) **Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

CRI, sendo certo que, caso aplicável, o deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, integralizados em uma mesma Data de Integralização.

(xliii) **Vantagens e Restrições dos CRI:** Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(xliv) **Procedimentos de Distribuição:** Os procedimentos aplicáveis à distribuição dos CRI, incluindo os critérios de negociação, período de distribuição e caracterização da oferta a mercado dos CRI estão devidamente descritos na Cláusula 4 abaixo.

(xlv) **Publicidade:** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

(xlvi) **Registro na ANBIMA:** Nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA e do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

(xlvii) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Os Imóveis listados no **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.

(xlviii) **Identificação do Lastro e Possibilidade de Substituição:** Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, os Créditos Imobiliários podem ser acrescidos, removidos ou substituídos, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.2. Classificação de Risco dos CRI. A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) informar a data de disponibilização do relatório e entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas"). A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco;

3.2.1. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento anual e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site (https://barisec.com.br/ (neste *website*, clicar no campo "Emissões", incluir o número "35" referente ao número da emissão, selecionar "Ver detalhes", e ao lado direito no campo "Relatórios" selecionar na imagem de seta o campo "Performance"), na data que a Agência de Classificação de Risco disponibilizar o relatório e publicá-lo em seus canais de publicação, dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e ainda enviar tais relatórios à CVM e ao Agente Fiduciário.

3.2.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40; (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, sala 700, bairro Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14; ou (ii) a Moody's América Latina Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, bairro Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou as respectivas sociedades que as sucederem; caso: (i) descumpra a obrigação de monitoramento da nota de classificação de risco no período de 1 (um) ano; (ii) descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) em comum acordo entre as partes; e a critério

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

da Devedora, desde que não haja majoração na remuneração total destinada à Agência de Classificação de Risco.

3.3. Escrituração. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3.1. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Escriturador encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

3.3.2. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Escriturador, a Emissora realizará o pagamento, por conta e ordem da Devedora, com recursos disponíveis do Fundo de Despesas, no valor anual de: R$ 6.000,00 (seis mil reais), em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 500,00 (quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da primeira integralização dos CRI.

3.4. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi 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.

3.4.1. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação, (ii) se o Agente de Liquidação requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Liquidação deve ser contratado pela Emissora.

3.5. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente será contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. Pela prestação dos seus serviços, receberá a remuneração estimada de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, ao ano, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado conforme condições previstas neste Termo de Securitização.

3.5.1. A Emissora pode substituir os auditores independentes em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Oferta e, se for o caso, aditar o presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 33, parágrafo 6º, da Resolução CVM 60.

3.6. As Partes declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre os participantes da Oferta, que possa configurar possíveis conflitos de interesses no âmbito da Oferta, em especial, no momento da emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso I, da Resolução CVM 60. Todas as eventuais situações de conflito de interesse entre os participantes da Oferta encontram-se descritas na seção "Relacionamentos" do Prospecto.

CLÁUSULA IV – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Procedimento de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

4.2. Registro na CVM, Rito de Registro Automático de Distribuição e Registro: A Oferta será objeto de distribuição pública registrada na CVM, na forma da Resolução CVM 60, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, a Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de qualquer entidade reguladora e seu registro será obtido automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante a utilização do prospecto e lâmina, no processo de distribuição.

4.3. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

4.4. Critérios de Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.4.1. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos, nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto na Cláusula 4.3.2 abaixo, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição previstas nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

4.4.2. A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até a data prevista na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições constarão do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.5. Período de Distribuição. Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

4.6. Integralização dos CRI. Na respectiva Data de Integralização, o Coordenador Líder ou, conforme o caso, cada uma das instituições financeiras eventualmente contratadas como participantes especiais para participar da distribuição dos CRI, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais"), junto à qual a Ordem de Investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento.

4.7. Plataforma de Distribuição. Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.8. Distribuição Parcial. Não será admitida a Distribuição Parcial dos CRI.

4.9. Garantia Firme. Os CRI serão ofertados, sob regime de garantia firme de colocação ("Garantia Firme") para o Valor Total da Emissão, prestada integralmente pelo Coordenador Líder.

4.10. Coleta de Intenções de Investimento: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI. A intenção de realização do Procedimento de Bookbuilding será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

4.11. Revolvência. Não haverá.

4.12. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições de regulamentos da CVM e B3 aplicáveis; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante a referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

4.13. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.14. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, desde que os recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta Centralizadora até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritas e integralizadas.

4.15. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

4.16. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) entre o público investidor em geral, desde que atendidas as especificidades normativas, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

CLÁUSULA V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Error! Reference source not found.** a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente). Entende-se por "Controladas" as sociedades sob Controle da Devedora e "Controle", a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

5.3. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas da Devedora; **(iii)** mútuos para as Controladas da Devedora; **(iv)** emissão de instrumento de dívida pelas Controladas Devedora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

5.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados nesta Cláusula Cláusula V, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos na **Tabela 1 -** Error! Reference source not found. deste Termo de Securitização, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

5.6. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.5 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.7. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 5.2 acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo VIII a este Termo de Securitização, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios (cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras) da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

5.8. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 5.6 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

5.9. Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 5.1 acima até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na **Tabela 2 -** Error! Reference source not found. deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

5.10. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, constante da **Tabela 3 -**Error! Reference source not found.**,** conforme descrita no Cronograma Indicativo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

5.11. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 5.7 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.12. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula Cláusula V; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula Cláusula V e efetuar o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário para a verificação da Destinação dos Recursos.

5.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula V.

5.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Cláusula V em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

5.15. O Agente Fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos de Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 5.8. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (conforme definido no Termo de Securitização) (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração").

6.2.1. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior,

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização. O cálculo da Remuneração dos CRI da obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

"TDIk" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

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

onde:

"Dik" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator *Spread*" = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"*Spread*" = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,6000% (um inteiro e seis mil décimos milésimos por cento) ao ano; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.2.2. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI:

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

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerado a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Se, em qualquer data de pagamento da Remuneração, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, observado que, caso a Taxa DI posteriormente divulgada seja superior à taxa utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI ou caso a Taxa DI posteriormente divulgada seja inferior à taxa utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre as Partes. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo 10 (dez) Dias Úteis, aplicar-se-á o disposto nas Cláusulas abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração dos CRI e que deverá ser aplicado aos CRI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na Data de Vencimento, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte da Devedora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.3.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, deverá ser convocada, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Emissora, sobre a Taxa Substitutiva DI, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada nos prazos previstos neste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Devedora os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável ou da deliberação desse novo parâmetro de remuneração em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



6.3.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada ou volte a ser aplicável por disposição legal ou determinação judicial antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação ou da data do retorno da sua aplicação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade. Até a data de divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, não sendo devidas compensações a pagamentos havidos nesse período com base no parâmetro anteriormente utilizado.

6.3.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, a Devedora realizará o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, em conformidade com os procedimentos descritos no Termo de Emissão e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou (c) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação será utilizada a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente. Os CRI resgatados nos termos desta Cláusula serão cancelados pela Emissora.

6.3.4. Ocorrendo o resgate dos CRI, na forma prevista na Cláusula 6.3.3 acima, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração será devida em cada Data de Pagamento de Remuneração, conforme disposto na tabela constante do **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.

6.4.1. Os pagamentos da Remuneração serão realizados, pela Emissora, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3.

6.5. Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização do Principal dos CRI")

6.6. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago. Observado o previsto no Termo de Emissão, os recursos deverão ser recebidos na Conta Centralizadora até as 16:00 horas do dia do pagamento das Notas Comerciais, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.7. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI prevista acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos Encargos Moratórios sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

6.8. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.9. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração dos CRI, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares de CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio da B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, nas datas de pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.9.1. Os pagamentos de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI realizados por meio da B3 – serão operacionalizados por meio do Agente de Liquidação.

CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

7.1. Resgate Antecipado do CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (a) da ocorrência do resgate antecipado total das Notas Comerciais por parte da Devedora, seja em decorrência: (1) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; (2) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos ou (3) do resgate antecipado das Notas Comerciais em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado pela Devedora; ou (b) da declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão (em conjunto, "Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI").

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI quando da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais pela Devedora ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

7.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

7.3.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais").

7.3.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo indicado no item "(iii)" da Cláusula 7.3.2 acima;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



PUnota = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais até a Data de Vencimento.

7.3.3. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos titulares dos CRI ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e, a B3, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

7.3.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.3.5. As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.3.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos da Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Agente de Liquidação.

7.5. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.6. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI decorrente de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

7.6.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.2 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos"). Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

7.6.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.6.3. Na hipótese da Cláusula 7.6.2 item (ii.b.) acima, será realizado envio de comunicação individual aos titulares dos CRI ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e, a B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do resgate antecipado, que deverá ser

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.6.4. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.

7.6.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.6.6. As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

7.6.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.7. O Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Agente de Liquidação.

7.8. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.9. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

7.9.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

7.9.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

7.9.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"):

$$\boldsymbol{PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais indicado no item "(iii)" da Cláusula 7.3.2 acima;

PUnota = parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais até a Data de Vencimento.

7.9.4. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais , que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e **(iii)** quaisquer

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

7.9.5. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, por conseguinte da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.9.6. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.9.7. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.9.8. A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Agente de Liquidação.

7.9.9. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.10. Oferta de Resgate Antecipado

7.10.1. A Devedora poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: **(a)** o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



Devedora, pela Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Devedora à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(e)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 7.10.4 abaixo; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

(ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser cancelada pela Devedora e a Securitizadora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Notas Comerciais indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, devendo a Securitizadora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e

(vi) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão.

7.10.2. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.10.3. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme apurado na Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.10.4. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 7.10.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

7.10.5. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais.

7.10.6. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais seja qualquer data de amortização das Notas Comerciais e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, o prêmio oferecido pela Devedora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



Notas Comerciais ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.10.7. O pagamento das Notas Comerciais a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Notas Comerciais o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.10.8. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA VIII – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

8.1. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. A verificação da ocorrência de qualquer evento de inadimplemento descritos na Cláusula 10.1 do Termo de Emissão e nas Cláusulas 8.2 e 8.3 abaixo, acarretará ou poderá acarretar, conforme o caso, no vencimento antecipado das Notas Comerciais, e de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis e manifestação dos Titulares dos CRI com relação aos Eventos de Vencimento Não Automáticos. O vencimento antecipado das Notas Comerciais, acarretará o Resgate Antecipado Total dos CRI.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais. Observado o previsto na Cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou do Avalista, desde que haja processamento do pedido; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de plano de recuperação

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** requerimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de antecipação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei n.º 11.101, ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; **(g)** proposta, pela Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei n.º 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; **(h)** pedido de suspensão pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; e/ou, ainda, **(i)** quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, incluindo mas não se limitando àquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Avalista ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iv) caso a Devedora e/ou o Avalista **(a)** realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário") ou **(b)** por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(v) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou o Avalista praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando anular, cancelar, suspender, rescindir ou repudiar o Termo de Emissão e/ou a Garantia ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(vi) vencimento antecipado de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(vii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Titular de Notas Comerciais;

(ix) alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do Controle direto ou indireto da Devedora e/ou do Avalista, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; ou **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas; e

(x) **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora e/ou do Avalista; **(b)** fusão ou cisão da Devedora e/ou do Avalista; ou **(c)** a realização pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer reorganização societária. Para fins de esclarecimento em qualquer uma das hipóteses mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" deste item, não incidirá vencimento antecipado **(i)** caso a reorganização societária da Devedora e/ou do Avalista ocorra de modo que seus bens continuem a ser detidos diretamente ou indiretamente, respectivamente, pela Devedora e/ou pelo Avalista; ou **(ii)** caso previamente autorizado pelos Titulares de CRI; **(iii)** em caso de mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(iv)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(v)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(vi)** na hipótese de incorporação, fusão ou cisão da Devedora, se a Devedora assegurar à Titular das Notas Comerciais (e consequentemente aos Titulares do CRI) que assim desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da ata dos atos societários relativos à reorganização societária (que aprovar a incorporação, fusão ou cisão da Devedora), o resgate das Notas Comercias

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; conforme previsto no artigo 231, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

8.3. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais. Observado o previsto na Cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento pela Devedora e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que **(i)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou **(ii)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do descumprimento;

(ii) inadimplemento no pagamento de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela respectiva devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(iii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, cujos valores individuais sejam superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado à Titular de Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

(iv) se a Devedora e/ou o Avalista admitir por escrito sua incapacidade de pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;

(v) caso as declarações realizadas pela Devedora e/ou pelo Avalista e nos Documentos da Operação revelarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(vi) descumprimento, conforme constatado por decisão judicial de primeira instância, por parte da Devedora e/ou do Avalista durante a vigência do Termo de Emissão e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que referida falta de cumprimento **(i)** não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior; ou **(ii)** não tenha sido obtido efeito suspensivo;

(vii) não cumprimento tempestivo de decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado contra a Devedora e/ou Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou do Avalista cujo valor, individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente desde que tenha obtido um efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(ix) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora e o Avalista que acarrete em uma redução de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(iv)** realizadas no curso normal dos negócios;

(x) pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações descritas no Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo Avalista, exceto **(1)** se não causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Devedora e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão.

(xii) condenação da Devedora e/ou de suas respectivas Controladas, do, em primeira instância, por inobservância da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção (conforme definidos abaixo) ou leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(i)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(ii)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) na hipótese de qualquer pessoa diversa do Devedora e/ou do Avalista e/ou das Controladas da Devedora praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando questionar ou revisar o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(xiv) se a Devedora e/ou o Avalista cederem ou transferirem, ou de qualquer forma prometerem ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao Termo de Emissão ou aos Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento da Titular de Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;

(xvi) sentença prolatada por juízo ou tribunal competente declarando a ilegalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Devedora e/ou Avalista e/ou suas Controladas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de suas obrigações relativas a o Termo de Emissão;

(xviii) aplicação dos recursos oriundos do Termo de Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula **Error! Reference source not found.** do Termo de Emissão, observadas as possibilidades de alterações e ajustes previstos no Termo de Emissão. A eventual solicitação de esclarecimentos pelo Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos e eventuais pedidos de correção, não serão considerados um evento de inadimplemento; e

(xix) falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual a Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou a Avalista seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

8.4. Na hipótese de quitação (i) da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; (ii) da 31ª (trigésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; e (iii) da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ nº 12.130.744/0001-00), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente, os valores de corte (*thresholds*) previstos nas Cláusulas 8.2. e 8.3 acima, passarão a ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

8.5. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Devedora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples (conforme definido no Termo de Emissão) em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

8.6. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada pelos Titulares dos CRI, pela declaração do

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deliberarem pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar data de realização de referida assembleia de Titulares dos CRI que decretar o vencimento antecipado, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para os fins previstos nesta Cláusula 8.6 não seja instalada e/ou caso não haja quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, ou em caso de não aprovação da declaração de vencimento antecipado, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

8.6.1.1. Caso referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo neste caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser instalada com qualquer número.

8.6.1.2. O vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, observados os procedimentos previstos na Cláusula 8.6.2 abaixo, bem como na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

8.6.2. A ocorrência do resgate antecipado total dos CRI, nos termos da Cláusula 8.6 acima, deverá ser prontamente comunicada, à B3, pela Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência.

CLÁUSULA IX – GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam da garantia que integra as Notas Comerciais. 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 da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

9.2. As Notas Comerciais contam com aval da Avalista, responsável de forma solidária com relação a todas as obrigações garantidas da Devedora para com a Emissora.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

9.3. Os CRI não contam com coobrigação da Emissora. Ademais, não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

CLÁUSULA X – REGIME FIDUCIÁRIO

10.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais são, neste ato, vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário, conforme o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

10.2. Regime Fiduciário. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora declara e institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) o Aval; e (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, os quais estão submetidos às seguintes condições:

(i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Aval e os recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e se manterão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados;

(ii) a CCI é afetada, neste ato, como instrumento representativo do lastro dos CRI;

(iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRI; e,

(iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário encontram-se descritos na Cláusula 13 abaixo.

10.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

10.4. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

10.5. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Error! Reference source not found.** ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

10.6. Em atendimento à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma do Anexo IV e Anexo V ao presente Termo, as declarações assinadas emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (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 segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de setembro de cada ano.

11.1.1. A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

11.1.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

11.1.3. A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e será paga anualmente, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, durante o período da Oferta.

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

11.1.5. A Taxa de Administração será acrescida de todos os tributos incidentes, os quais serão recolhidos pelos respectivos responsáveis tributários, nos termos da legislação vigente.

11.1.6. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora de todas as despesas comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da despesa em questão.

11.1.7. Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, ou Reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, caso a demanda seja originada por essa, ou pelos Titulares de CRI, tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, troca de e-mails, publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) acompanhamento e/ou elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura índices de inadimplemento e/ou garantia e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) substituição de garantia e/ou baixa antecipada de garantia por gatilho estabelecido nos documentos da Oferta; ; (vii) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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. 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; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



11.1.8. Além dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas razoáveis e devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

11.2. Caso os recursos recebidos em pagamento das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: (i) Despesas e honorários dos prestadores de serviços em aberto; (ii) Encargos Moratórios decorrentes de qualquer atraso de pagamento pela Devedora, se houver; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) Valor Nominal Unitário.

11.3. Insuficiência dos Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, com antecedência de 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, conforme inciso II, parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado.

11.4. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.5. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(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) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e

(vi) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

11.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

11.5.2. Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) assunção transitória do Patrimônio Separado; (ii) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (iii) a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

11.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação , na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

11.5.4. Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: (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 garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos.

11.6. Liquidação do Patrimônio Separado. No caso de resgate antecipado dos CRI, ou insuficiência do Patrimônio Separado para arcar com o pagamento dos CRI na sua Data de Vencimento, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Emissora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que para fins de liquidação do Patrimônio Separado a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11.7. Custódia e Cobrança. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

11.7.1. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão;

(ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e

(iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, observado o disposto na Cláusula 11.6 acima.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

11.8. Procedimento para Verificação do Lastro. O Custodiante será o responsável pela custódia eletrônica dos documentos mencionados na Cláusula 2.13 acima.

11.8.1. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XII – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1. Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;

(iii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(iv) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes para os patrimônios separados;

(vii) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(viii) pagar, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM que tenha dado causa por sua ação ou omissão;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(ix) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; ou (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(x) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xi) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(xii) 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;

(xiii) fornecer ao Agente Fiduciário e/ou disponibilizar em seu *website*, conforme aplicável, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou 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;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xv) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xvi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

(xvii) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora na CVM;

(xviii) manter contratada às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de escriturador e liquidante dos CRI;

(xix) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xx) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela 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;

(xxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.

(xxv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xxvi) fornecer aos Titulares de CRI, observadas as restrições legais e contatuais inclusive mas não exclusivamente relativas a proteção de dados e cláusula de confidencialidade, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xxvii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

(xxviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxix) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxx) manter contratada às expensas da Devedora instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxxi) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam);

(xxxii) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela veracidade, consistência, suficiência, precisão e atualidade das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e

(xxxiii) enquanto os CRI estiverem em circulação, cumprir as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;

c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

e) observar as disposições de regulamentação específica da CVM, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;

f) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;

g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento; e

h) divulgar as informações referidas nos incisos (iii), (iv) e (vi) acima: (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;

12.2. Declarações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, dos demais Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;

(iii) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM;

(iv) as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta bem como nos termos deste Termo de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) autoriza, expressamente, o Coordenador Líder a divulgar a Emissão, por qualquer meio, desde que observado os limites descritos na Resolução CVM 160;

(vi) cumpre o disposto na Legislação Socioambiental e nas Leis Anticorrupção por si, suas afiliadas e respectivos representantes;

(vii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(ix) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(x) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xi) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xii) este Termo de Securitização, os Contratos de Distribuição e os demais Documentos da Operação, constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora,

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 783 e seguintes da Lei 13.105, de 16 março de 2015, conforme alterado ("Código de Processo Civil");

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, não tem conhecimento da existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xiv) não está envolvida e não irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores ou consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção;

(xv) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xvi) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor, direta ou indiretamente, e, durante a vigência deste Termo de Securitização, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente as outras Partes e/ou seus negócios;

(xvii) não recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu (e não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder, recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não contratou (e não irá contratar) como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial lavagem de dinheiro, tráfico de drogas, terrorismo ou contra as Leis Anticorrupção;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xviii) seus atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo, obrigando-se a informar imediatamente, por escrito, qualquer nomeação de seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo, bem como eventual nomeação, eventos estes que resultarão na rescisão automática deste Contrato, sem a imposição de qualquer multa ou penalidade; e

(xix) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xx) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xxii) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xxiii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) é a legítima e única titular do lastro dos CRI, na qualidade de emitente da CCI e de titular das Notas Comerciais que representam os Créditos Imobiliários;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(xxvi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxviii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxix) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxx) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Oferta; e

(xxxi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

12.2.1. A Emissora compromete-se a notificar assim que tomar conhecimento o Agente Fiduciário e a Devedora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. A Emissora poderá ser destituída ou substituída, por deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada por Titulares de CRI, observado o *quórum* previsto neste Termo de Securitização, pela própria Emissora ou pela CVM, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos, caso: (i) seja verificada insuficiente dos bens do Patrimônio Separado; (ii) seja decretada falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização; (iv) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços pela Emissora, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

da Emissora; ou (vii) renúncia da Emissora. Nesses casos, deverão ser integralmente quitada a remuneração devida à Emissora pela execução dos seus serviços até a efetivação da sua retirada. A nova securitizadora deverá ser contratada conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI e a Emissora deverá permanecer na sua função até a efetiva contratação ou até a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 11.5.4 acima.

12.4. Vedações aplicáveis à Emissora. Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, fica vedado à Emissora, os termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BCB;

(ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;

(iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;

(vi) receber a prazo os recursos da Emissão; e

(vii) atuar como o prestador de serviço referido no artigo 34, parágrafo 1º, na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XIII – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário. Por meio deste Termo, a Securitizadora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo, incumbindo-lhe:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 60, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista na Cláusula Cláusula XI, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

(x) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);

(xv) fornecer à companhia Securitizadora e/ou disponibilizar em seu *website* (www.oliveiratrust.com.br) na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

(xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xviii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula Cláusula XIV , incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

(i) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

13.2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

13.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo, declara:

(i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas as 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) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração; e

(xii) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais seguem descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

13.4. Início das Atividades. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430, conforme aplicável, ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, caso tenha sido previamente e notificado e não tenha sanado no prazo cabível.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 13.6 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

13.6.2. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI para escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

13.6.4. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim.

13.7. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

13.7.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois)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.

13.8. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário, a Emissora realizará o pagamento, com recursos do Fundo de Despesas, **(1)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais.; **(2)** parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; **(3)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "3" acima continuará sendo

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

devido e pago pela Devedora, até a comprovação integral da destinação dos recursos. A primeira parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Devedora ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação ("*abort fee*"); e **(4)** em caso de necessidade de realização de assembleia especial de titulares dos CRI, reestruturação ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de assembleia especial de titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.8.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável, e será devida mesmo após o vencimento final do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

13.8.4. As parcelas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



13.8.5. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da da Securitizadora ou da Devedora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de paga.

13.8.6. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.8.7. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.8.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.9. Administração do Patrimônio Separado. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

13.9.1. No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.2. No caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.10. Vedações às Atividades do Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito deste Emissão, incluindo aqueles dispostos no caput do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



13.10.1. Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue.

13.11. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

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

CLÁUSULA XIV – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso III, da Resolução CVM 60;

(iv) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vii) as matérias previstas na Cláusula 11.5.2 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(viii) alteração da Remuneração dos CRI; e

(ix) as matérias previstas na Cláusula 14.6 abaixo.

14.2. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

14.2.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.2.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contato do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.2.3. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma prevista nas Cláusulas 14.2.3.1 a 14.2.3.5 abaixo, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se de outra forma prevista no presente instrumento contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.

14.2.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.barisec.com.br) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

couber, na forma do artigo 26, do artigo 44, parágrafo 5º, do artigo 45, do artigo 46, inciso IV "b", do artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430.

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

14.2.6. Das convocações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.2.7. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

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

14.2.9. A critério exclusivo da Emissora, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.2.10. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá (i) ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM; e (ii) ao representante do Agente Fiduciário ou ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



14.2.11. A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.2.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.2.13. Observado o disposto na Cláusula 11.1, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.

14.3. Voto. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.3.2. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 14.3.1 quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.3.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.4. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número exceto se de outra forma prevista no presente instrumento.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



14.5. Deliberação. Exceto se de outra forma prevista no presente instrumento, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI (incluindo a renúncia de direitos (*waiver*), temporária ou definitiva, inclusive previamente à efetiva ocorrência do evento a ser renunciado) deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 14.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.6. As deliberações para a modificação das condições das Notas Comerciais e dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da Amortização das Notas Comerciais e dos CRI; (ii) liberação ou substituição de garantia outorgada no âmbito das Notas Comerciais; (iii) às alterações do prazo de vencimento das Notas Comerciais e dos CRI; (iv) às alterações da remuneração das Notas Comerciais e dos CRI; (v) à alteração ou exclusão dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) ao resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou dos CRI; e/ou (vii) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.6.1. Ainda, a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada especificamente para fins de declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.5.2 acima, será convocada na forma da Cláusula 11.3 acima.

14.6.2. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o previsto na Cláusula 14.3.2 acima.

14.6.3. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI e desde que comunicado aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contato da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI.

14.6.4. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, conforme aplicável, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.6.5. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.6.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização. Nestas hipóteses, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14.6.7. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

14.6.8. Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.

14.6.9. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

14.7. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA XV – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

15.1. Cobrança dos Créditos Imobiliários. A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento, observado o disposto na Cláusula 2.4 acima.

15.2. Ordem de Alocação dos Recursos. A partir da Primeira Data da Integralização dos CRI e até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI e das Garantias, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

(i) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos;

(ii) pagamento das Despesas em aberto, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e de inadimplemento da obrigação de seu pagamento pela Devedora;

(iii) pagamento da Remuneração vencida (capitalizada) e não paga;

(iv) pagamento da amortização dos CRI vencida e não paga;

(v) pagamento da Remuneração dos CRI vincendos no respectivo mês; e

(vi) pagamento da amortização dos CRI vincenda no respectivo mês, se aplicável.

15.3. Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora das Notas Comerciais.

CLÁUSULA XVI – FATORES DE RISCO

16.1. Fatores de Risco. Os fatores de risco relacionados à Emissão e à Oferta estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA XVII – DESPESAS

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



17.1. Despesas. Serão de responsabilidade:

(i) da Emissora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas ou não pagamento diretamente pela Devedora, a ser deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI:

(a) todos os custos e Despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, as Despesas descritas no Termo de Emissão, incluindo as remunerações e despesas recorrentes e eventuais extraordinárias devidas ao Custodiante, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, à Emissora, B3 e entre outras;

(b) todas as Despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Custodiante, o Escriturador, a Agência de Classificação de Risco, o Agente Fiduciário e a B3;

(c) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(d) das eventuais Despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a realização dos Créditos Imobiliários e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;

(e) as Despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, se for o caso, liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração será de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) ao mês, devidos anualmente a Emissora, líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da Primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, além do valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) de hora-homem de trabalho devida para a realização de atividades extraordinárias ("Remuneração Independente"), tais como: (i)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) elaboração de cálculos para fins de reestruturação do lastro ou da garantia; (v) substituição de garantia; e (vi) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações. A Remuneração Independente será atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. 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; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado;

(f) de Despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas no Termo de Emissão, inclusive, mas sem se limitar, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(g) das Despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(h) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e

(i) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

17.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

17.1.2. Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI,

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



nos termos da Cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Titulares de CRI, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 11.5 e 11.6 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares de CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos das Notas Comerciais.

17.1.3. Será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora. A Emissora, conforme autorizada pela Devedora, reterá o Valor Total do Fundo de Despesas do valor da integralização das Notas Comerciais, da Primeira Data de Integralização e das subsequentes, se necessário, para as despesas de um ano. O Fundo de Despesas será recomposto pela Devedora sempre que observado o não atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

17.1.4. Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados, pela Emissora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.

17.1.5. A Securitizadora realizará a verificação dos valores contidos na Conta Fundo de Despesas nas Datas de Verificação e, caso o Fundo de Despesas se torne inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora solicitará à Devedora que realize o depósito, na Conta Centralizadora, do montante suficiente para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 6.4.1 das Notas Comerciais, mediante o envio de memória de cálculo detalhada, incluindo os recursos estimados para manutenção das despesas atribuídas ao Fundo de Despesas para o próximo ano. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, para pagamento das referidas

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

despesas, desde que observado o previsto no presente Termo de Securitização. Na insuficiência do Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI, nos termos do disposto nas Cláusulas 17.1.2 e 17.3 deste Termo de Securitização.

17.1.6. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

17.1.7. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

17.2. Impostos. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XVIII – PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net.

18.1.1. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

18.1.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net , ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Comunicações. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Securitizadora:
BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

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

Se para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, São Paulo – SP, CEP 04.578-910
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

19.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 19.1 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

19.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

19.3. Irrevogável e Irretratável. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Cessão. É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.

19.5. Assinaturas. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato de quaisquer aditivos, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditamentos, conforme aplicável), será considerada a mais recente, dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

19.6. Operação de Securitização. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA XX – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo,24 de outubro de 2024.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Página de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*"

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

Agente Fiduciário

Testemunhas:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

Cédula de Crédito Imobiliário							Data de Emissão: 18 de novembro de 2024
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Bari Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
Endereço: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781							
Complemento	Sobreloja, Conjunto 02	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	80.250-205
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. Devedora							

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Razão Social: **RNI Negócios Imobiliários S.A.**							
CNPJ: 67.010.660/0001-24							
Endereço: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500							
Complemento		Cidade	São José do Rio Preto	UF	SP	CEP	15085-485

4. Título
O "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Devedora, qualidade de emissora, a Devedora, na qualidade de titular das notas comerciais, e o Avalista, na qualidade de avalista ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), observado o disposto no Termo de Emissão.
5. Valor dos Créditos Imobiliários
R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que o corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais.
6. Identificação dos Empreendimentos:
Indicados no **Error! Reference source not found.**
7. Condições da Emissão

Prazo e Data de Vencimento	as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.102 (mil, cento e dois) dias, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com fórmula constante no Termo de Emissão.
Amortização do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

	ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
8. Garantias	
A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com garantia adicional fidejussória na forma de aval constituída pela **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, em favor da Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



ANEXO II
DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua *35ª (trigésima quinta)* emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 35ª (trigésima quinta) ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com o seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

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

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização"), o qual dispõe que as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (trigésima quinta) emissão, em série única da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas.

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo,[●] de [●] de 2024.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

ANEXO V
TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

PARCELAS	DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	JUROS	TAI
1	27/12/2024	Sim	0,0000%
2	27/01/2025	Sim	0,0000%
3	26/02/2025	Sim	0,0000%
4	26/03/2025	Sim	0,0000%
5	29/04/2025	Sim	0,0000%
6	26/05/2025	Sim	0,0000%
7	27/06/2025	Sim	0,0000%
8	28/07/2025	Sim	0,0000%
9	26/08/2025	Sim	0,0000%
10	26/09/2025	Sim	0,0000%
11	27/10/2025	Sim	0,0000%
12	26/11/2025	Sim	0,0000%
13	29/12/2025	Sim	0,0000%
14	26/01/2026	Sim	0,0000%
15	26/02/2026	Sim	0,0000%
16	26/03/2026	Sim	0,0000%
17	28/04/2026	Sim	0,0000%
18	26/05/2026	Sim	0,0000%
19	26/06/2026	Sim	0,0000%
20	27/07/2026	Sim	0,0000%
21	26/08/2026	Sim	0,0000%
22	28/09/2026	Sim	0,0000%
23	26/10/2026	Sim	0,0000%
24	26/11/2026	Sim	0,0000%
25	29/12/2026	Sim	0,0000%
26	26/01/2027	Sim	0,0000%
27	26/02/2027	Sim	0,0000%
28	29/03/2027	Sim	0,0000%

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







29	27/04/2027	Sim	0,0000%
30	26/05/2027	Sim	0,0000%
31	28/06/2027	Sim	0,0000%
32	26/07/2027	Sim	0,0000%
33	26/08/2027	Sim	0,0000%
34	27/09/2027	Sim	0,0000%
35	26/10/2027	Sim	0,0000%
36	26/11/2027	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO VI
DESPESAS

Despesas flat (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R$ 31.800,00	R$ 31.800,00
B3 - Registro CCI (flat)	R$ 1.125,00	R$ 1.125,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Coordenador Estruturação	R$ 350.000,00	R$ 387.382,40
Comissão XP	R$ 1.260.000,00	R$ 1.394.576,65
Agência de Rating	R$ 126.500,00	R$ 147.521,87
Implantação Agente Fiduciario	R$ 6.000,00	R$ 7.171,03
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
Assessor Legal Mattos Filho	R$ 200.000,00	R$ 221.361,37
Assessor Legal Trench	R$ 150.000,00	R$ 160.000,00
Securitizadora	R$ 50.000,00	R$ 55.340,34
Printer	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00
Custo Total	**R$ 2.210.319,00**	**R$ 2.441.864,18**

Despesas Recorrentes	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 6.000,00	R$ 6.640,84
Agente Fiduciário*	R$ 17.000,00	R$ 19.351,17
Agente Fiduciário (Destinação Recursos)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Agência de Rating (monitoramento)	R$ 60.000,00	R$ 69.970,85

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Banco Escriturador/Liquidante	R$	500,00	R$	500,00
Escrituração da Nota Comercial	R$	5.000,00	R$	5.691,52
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R$	1.260,00	R$	1.260,00
Custo Anual Total(a)	**R$**	**157.420,00**	**R$**	**175.507,69**

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

ANEXO VII
TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não
RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não
RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

C/C

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP
At.: Carolina Marcondes
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br; carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br
Website: https://barisec.com.br/

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais da RNI Negócios Imobiliários S.A.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" datado de 24 de outubro de 2024, conforme alterada ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Devedora em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Refor	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

[*Cidade*], [*Data*]

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(Inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



ANEXO IX
TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

1.1. **Tributação**. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos mencionados abaixo:

(i) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

(2) IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB n.º

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

(3) Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(4) Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB n.º 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

(5) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL **(1)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); **(2)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, **(3)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(6) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015).

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(7) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

(8) PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

(9) Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

(ii) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



(a) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

(b) Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e não sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá à alíquota de 15% (quinze por cento).

(c) Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(d) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio*:* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

(b) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários*:* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(c) Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso imputável à Devedora nos termos do Termo de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



ANEXO X
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DOAGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Documento de identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI

Número da Emissão: 35ª (Trigésima Quinta)

Número da Série: Única

Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A.

Quantidade:120.000 (cento e vinte mil) CRI, na Data de Emissão, perfazendo o montante de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0



imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

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

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO XI
HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

Emissora: Bari Securitizadora S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 86.617.632,11	**Quantidade de ativos:** 86617
Data de Vencimento: 25/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança; (III)Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 142.605.321,00	**Quantidade de ativos:** 142605
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios.
Garantias: (i) Aval: Tendo como avalista - HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Fundo de Despesas: constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais); (iii) Fundo de Reserva: constituído pelas Devedoras para suportar eventual inadimplemento pecuniário das CCB e do presente Termo de Securitização, no montante mínimo de R$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais); (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: a AF Unidades Facces, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Facces; AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia;AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos; AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio; AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração do imposto de renda da fiadora (One Holding), conforme cláusula 4.6.4.2, do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional: aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre as salas 301 e 302 do Bloco 1 do Edifício localizado na Av. das Américas, nº 3.443, Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 351.118 e 351.119 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; (iii) Fiança; fiadora - ONE HOLDING INVESTIMENTO LTDA (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do instrumento público ou particular de venda e compra do Imóvel com a Residência nele edificada o que inclui os valores	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas do Contrato de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato de Venda e Compra. (v) Fundo de Despesas: O Fundo de Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 236.646,31 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos); (vi) Fundo de Reserva: O Fundo de Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.529.182,78 (dois milhões, quinhentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos); (vii) Fundo de Obras: Para fazer frente aos custos das obras de edificação da Residência no Imóvel, o qual deverá sempre corresponder a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para a finalização das obras da Residência.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Volume na Data de Emissão: R$ 32.375.826,31	**Quantidade de ativos:** 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 15.040.792,88	**Quantidade de ativos:** 15040
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: cede e transfere à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em cessão fiduciária em garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário,	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) se compromete a ceder fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios, quando estes forem devidamente formalizados (II) Coobrigação: Nos termos do presente instrumento e do artigo 296 do Código Civil, a Originadora se responsabiliza pela recompra dos Créditos Imobiliários nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e da Multa Indenizatória, inclusive perante a Emissora, bem como pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva constituído no Contrato de Cessão Originária que nesta data representa o montante de R$ 752.039,64 (iv) Fundo de Despesas: Fundo de Despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado por meio da retenção de parte do Preço da Cessão, no montante de R$ 454.799,55 (v) Alienação Fiduciária de Quotas: Constitui caráter irrevogável e irretratável a alienação fiduciária, em benefício da Fiduciária, do domínio resolúvel e a posse indireta das quotas de emissão da Sociedade contempladas: 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Sociedade o Sr. Sebastião alienará fiduciariamente 25 Quotas e o Sr. a Biapó alienará fiduciariamente 50 Quotas (vi) Fiança: como fiador a BIAPÓ URBANISMO LTDA.

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 8.983.673,57	**Quantidade de ativos:** 8983
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 48.368.000,00	**Quantidade de ativos:** 48368
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 25.020, registrado no 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula n°126.463, registrado no 1° registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula n° 145.173, registrado no 1° Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula n° 25.020, registrado no 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária.

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

no CNPJ n° 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 60.126.000,00	**Quantidade de ativos:** 60126
Data de Vencimento: 15/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 44.529.670,37	**Quantidade de ativos:** 44529
Data de Vencimento: 26/06/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança; (III)Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 1.598.241,79	**Quantidade de ativos:** 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI,	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 10.267.055,51	**Quantidade de ativos:** 10267
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 1.673.176,47	**Quantidade de ativos:** 1673
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 49.042.549,89	**Quantidade de ativos:** 49042
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 890.824.396,25	**Quantidade de ativos:** 890
Data de Vencimento: 04/06/2029	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060003500, (ii) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 100% do capital social da LPP III Empreendimento e Participações S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Reforço; (v) Hipoteca de Imóvel; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos contratos de locação dos imóveis listados no anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 6.416.909,69	**Quantidade de ativos:** 6416
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 0,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 1.673.176,47	**Quantidade de ativos:** 1673
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.876.509,66	**Quantidade de ativos:** 27
Data de Vencimento: 05/04/2025	
Taxa de Juros: 9,9344576294525% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Paraupebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional liquida da exploração do Imóvel Parauapebas (Shopping Paraupebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Alienação Fiduciária Nações da totalidade do imóvel denominado edifício J.M Pinheiro Neto, objeto da matrícula 82.435 registrado perante o 13º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Imóvel Nações), sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária Nações de todos e quaisquer recursos, fundos, recebíveis, pagamentos, direitos, atuais ou futuros, inclusive multas, indenizações e quaisquer direitos oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Locação comercial celebrado entre a Cedente e a Pinheiro Neto Advogados, firmado junto ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Direitos Creditórios em Garantia nº 100109120025400, celebrado em 23 de dezembro de 2009, sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (vi) Aval prestado pelo Avalista no âmbito da CCB.

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

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250
Data de Vencimento: 10/01/2025	
Taxa de Juros: 94,4% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 123.654.708,74	**Quantidade de ativos:** 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. **TR + 9,79301207% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 30	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 37.782.051,04	**Quantidade de ativos:** 37
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: ((i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 31	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 61.599.917,95	**Quantidade de ativos:** 61
Data de Vencimento: 05/03/2025	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360. **TR + 10,8792611% a.a. na base 360.**
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 46.063.160,56	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,57% a.a. na base 360. **TR + 9,60340558% a.a. na base 360.**	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 37.552.977,73	**Quantidade de ativos:** 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores,	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 72.166.221,55	**Quantidade de ativos:** 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.928.585,29	**Quantidade de ativos:** 10
Data de Vencimento: 09/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 74.422.138,98	**Quantidade de ativos:** 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - aditamentos necessários decorrentes da AGT realizada em 16/06/2023 em que ficou deliberada a liberação de 15% da fração ideal do imóvel em favor do Itaú Unibanco no âmbito da CCB, quais sejam (i) 8º Aditamento à Cédula de Crédito Bancário 100115050015900, (ii) 5º Aditamento à Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a forma Escritural e outras Avenças (CCI); e (iii) 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, sendo certo que as garantias reais (se aplicável) e/ou garantias fidejussórias (se aplicável) foram prestadas em favor do Itaú Unibanco no âmbito da CCB, e não são garantias diretas nos CRI	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.707.006,97	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.697.080,60	**Quantidade de ativos:** 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 71	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.937.284,20	**Quantidade de ativos:** 20937
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,8639% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 89	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.256.338,75	**Quantidade de ativos:** 35256
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 91	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.730.713,15	**Quantidade de ativos:** 24730
Data de Vencimento: 25/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro, referente aos seguros de MIP e DFI, devidamente endossado a Bari Sec.
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 4.364.243,50	**Quantidade de ativos:** 4364
Data de Vencimento: 25/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 22,52% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro, referente aos seguros de MIP e DFI, devidamente endossado a Bari Sec.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 94	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 38.636.603,91	**Quantidade de ativos:** 38636
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 95	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.507.452,92	**Quantidade de ativos:** 36507
Data de Vencimento: 10/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,49% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 06/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 103	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.462.186,05	**Quantidade de ativos:** 27460
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 104	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.051.354,00	**Quantidade de ativos:** 3050
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 41.852.639,21	**Quantidade de ativos:** 41852
Data de Vencimento: 25/04/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.609.862,25	**Quantidade de ativos:** 19609
Data de Vencimento: 10/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,795% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 113	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.762.173,17	**Quantidade de ativos:** 16762
Data de Vencimento: 25/03/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0







Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A. COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, nomeado nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 (conforme definidas abaixo) e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "**Partes**" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "**Parte**";

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 24 de outubro de 2024, a Emissora, a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE de nº 35300335210 ("Devedora") e a **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59 ("Avalista"), celebraram o "*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", ("Termo de Emissão") para formalizar a emissão de 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 392.389/24-1, em 04 de novembro de 2024 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 14 de novembro de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet ("Aprovação Societária da Devedora");

(B) após a aquisição das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, tudo nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante", "CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(C) a CCI, representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais ("Créditos Imobiliários") integram o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), da *35ª (trigésima quinta)* emissão, em série única da Emissora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*",

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização Original");

(D) em 21 de novembro de 2024 foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder da Oferta dos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A*" ("Prospecto"), sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definido a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(E) nos termos da Cláusula 4.10 do Termo de Securitização, o Termo de Securitização deve ser aditado para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emitente, da Avalista ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(F) as Partes desejam celebrar o presente aditamento ao Termo de Securitização, de modo a prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Aditamento" e, quando referido em conjunto com o Termo de Securitização Original, o "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme definidas abaixo), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste presente Aditamento; (a) alterar o quadro de definições na Cláusula 1.1. do Termo de Securitização Original, bem como as Cláusulas 1.4, 1.5, 3.1.(xix), 4.10, 4.16, 6.2 e 6.2.1 do Termo de Securitização Original, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

"***1.1.*** *Definições: (...)*

"***Aviso ao Mercado***"	*Significa o "Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.", divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.*
"***Procedimento de Bookbuilding***"	*Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.*
"***Prospecto Preliminar***"	*Significa o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A", disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado e reapresentado em 6 de novembro de 2024.*

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"***Remuneração***"	*Significa a remuneração dos CRI correspondente a 100% (cento por cento) da variação acumulada Taxa DI (conforme definido abaixo), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 0 deste Termo de Securitização.*

(...)

"***1.4.*** *Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 4 de novembro de 2024, sob o nº 392.389/24-1 na JUCESP, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão e a autorização aos representantes legais da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas.*

(...)

"***1.5***. *Aprovação Societária da Avalista: A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 25 de outubro de 2024, sob o nº 399.161/24-7 na JUCESP.*

(...)

"***3.1***. *Características dos CRI. A emissão dos CRI observará as condições e características descritas nos itens abaixo.*

(...)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xix) *Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração");"*

(...)

*"**4.10.** Coleta de Intenções de Investimento: O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI. A intenção de realização do Procedimento de Bookbuilding foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.*

(...)

*"**4.16.** Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir do encerramento da Oferta; e (ii) entre o público investidor em geral, desde que atendidas as especificidades normativas, após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.*

(...)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

*"**6.2.** Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (conforme definido no Termo de Securitização) (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração").*

***6.2.1.** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização. O cálculo da Remuneração dos CRI da obedecerá à seguinte fórmula:*

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

onde:

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

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

"TDIk" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

"Dik" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread" = corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"Spread" = 1,6000% (um inteiro e seis mil décimos milésimos por cento) ao ano; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

2.2. As Partes decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar os Anexos do Termo de Securitização Original para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais passarão a vigorar nos termos do Termo de Securitização consolidado, contante do Anexo A deste Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente Aditamento.

3.2. As alterações feitas no Termo de Securitização Original por meio deste Aditamento não implicam novação.

3.3. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização Original não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas do presente Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5. As partes reconhecem o Termo de Securitização Original e este Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

5. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

5.2. Legislação Aplicável: Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.", celebrado em 21 de novembro de 2024)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora





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

Agente Fiduciário





Testemunhas:





Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A. COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

III. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

IV. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, nomeado nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 (conforme definidas abaixo) e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Agente Fiduciário");

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme definidas abaixo), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Definições: Para fins deste Termo de Securitização, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Cláusula, salvo se de outra forma determinado neste Termo de Securitização ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Termo de Securitização que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco"	Significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14, ou sua substituta, contratada em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo **(a)** monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Notas Comerciais; **(b)** permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** entregar a Devedora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo.
"Agente Fiduciário"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI.
"Agente de Liquidação"	Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Afiliada"	Significam, com relação a uma Pessoa, qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, exerça o Controle, seja Controlada por, ou esteja sob Controle comum de tal pessoa ou seja sua coligada.
"ANBIMA"	Significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam as aplicações financeiras em **(i)** letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou **(iv)** ainda em títulos públicos federais, com liquidez diária.
"Assembleia Especial de Titulares de CRI"	Significa a Assembleia Especial de Titulares dos Titulares de CRI, realizada nos termos da Cláusula 14.1 abaixo deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Aval"	O aval prestado pela Avalista, nos termos das Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Avalista"	A **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para a realização de auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.
"Autoridade"	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado).
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"**	Significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais por meio do qual a Emissora formalizará sua subscrição das Notas Comerciais.
"CCI"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nesta data pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"CETIP21"	Significa o CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	Significa em conjunto o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*".
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	Significam as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelo Coordenador Líder, conforme estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, cujo atendimento é condição necessária para a liquidação dos CRI, que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta, sendo certo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso esta já tenha sido divulgada publicamente.
"Conta Centralizadora"	Significa a conta corrente de nº 51921-7, mantida na agência 3721, do Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Avalista, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta.
"Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação*", celebrado em 02 de setembro de 2015, entre o Agente de Liquidação e a Emissora.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Contrato de Prestação de Serviços de Custódia"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*" a ser celebrado entre o Custodiante e a Emissora.
"Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração*" celebrado entre a Emissora e o Escriturador em 28 de junho de 2022.
"Controlada"	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controle"	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43.
"CRI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição e verificação de quórum em Assembleia Especial de Titulares de CRI, significam todos os CRI, subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou a Avalista eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
"Créditos Imobiliários"	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, conforme representadas pela CCI, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
"Cronograma Indicativo"	Significa o atribuído na Clausula 5.9 abaixo.
"Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, como de instituição responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios, na forma prevista na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização. Pela prestação dos seus serviços, o Custodiante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 2.2.3 deste Termo de Securitização.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 18 de novembro de 2024.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
"Data de Integralização dos CRI"	Significa cada data de integralização dos CRI.
"Data de Início da Rentabilidade"	Significa a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Significa qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais pela Emissora, ou seja, qualquer data em que forem disponibilizados, total ou parcialmente, os recursos de integralização das Notas Comerciais pela Emissora à Devedora.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Cada data de pagamento da Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Data de Vencimento dos CRI"	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2027, ressalvadas os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou de resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais"	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, qual seja, 25 de novembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Data de Verificação"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"Decreto 6.306"	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Destinação de Recursos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Cláusula V deste Termo de Securitização.
"Despesas"	Significa as despesas relativas à Emissão das Notas Comerciais, à Emissão dos CRI e da Oferta descritas abaixo, consideradas em conjunto, que deverão ser arcadas conforme previsto no **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.
"Devedora" ou "RNI"	Significa a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE de nº 35300335210.
"Dia Útil" (ou "Dias Úteis")	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3.
"Documentos Comprobatórios"	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) Notas Comerciais, (ii) Escritura de Emissão de CCI, (iii) Termo de Securitização, (iv) eventuais aditamentos referentes aos documentos elencados anteriormente.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Documentos da Operação"	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão que sejam celebrados com os Participantes Especiais da Oferta; (xii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (xiii) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa (a) qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou do Avalista, e/ou (b) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Devedora ou do Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação.
"Emissão das Notas Comerciais"	Significa a emissão das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Emissão dos CRI"	Significa a 35ª (Trigésima Quinta) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, em série única, objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada. Pela prestação dos seus serviços, a Securitizadora fará jus à remuneração constante da Cláusula 11.1 abaixo.
"Empreendimentos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Cláusula V deste Termo de Securitização.
"Encargos Moratórios"	Significa os encargos acrescidos na hipótese de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, casos em que os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o a Instituição Custodiante.
"Escriturador"	Significa 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 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, que atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulação aplicável. Pela prestação dos seus serviços, o Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Não Automáticos, quando referidos em conjunto.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	Significam os eventos descritos na Cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão e na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, que ensejam o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	Significam os eventos descritos na 10.1.2 do Termo de Emissão e na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização, que podem ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observada a deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI e, caso declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, acarretará, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
"Evento de Retenção de Tributos"	Significa **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI
"Fundo de Despesas"	Significa o fundo de despesas que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das Despesas, conforme disciplinado neste Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora.
"Garantia"	Significa o Aval prestado em garantia das Obrigações Garantidas.
"Governo Federal" ou "Governo Brasileiro"	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os eventuais demais Participantes Especiais da Oferta.
"Investidor(es)"	Significam os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	Significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JUCEPAR	Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
"JTF"	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
"Lâmina"	Significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora, à Avalista e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Legislação Socioambiental"	Significa as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas, bem como toda a legislação que veda o uso de mão de obra infantil, trabalho análogo ao escravo e incentivo à prostituição ou infringir aos direitos dos silvícolas, especialmente, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 8.981"	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 14.195"	Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Lei 14.754"	Significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Lei 9.065"	Significa a Lei n.º 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	Significam as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterada, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, se e conforme aplicável.
"MDA"	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	Significa as divulgações das informações e Documentos da Operação que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
"Norma(s)"	Significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Notas Comerciais"	Significam as 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024, emitida pela Devedora, a Avalista como garantidora e a Securitizadora como titular.
"Obrigações Garantidas"	Significa o fiel, pontual e integral cumprimento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Unitário (conforme abaixo definido), a Remuneração (conforme abaixo definido) e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Securitizadora, decorrentes do Termo de Emissão, devidamente comprovados.

"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.
"Oferta a Mercado"	Significa o período da Oferta em que o Coordenador Líder poderá realizar esforços de venda dos CRI, que se inicia a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Ônus"	Significam quaisquer: (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; (ii) promessas ou compromissos ou controvérsias ou opções ou acordos ou tributos com relação a qualquer dos negócios acima descritos; e/ou (iii) quaisquer litígios, procedimentos feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários, inclusive ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos.

"Operação de Securitização"	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários, que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em série única, da Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução da CVM 60, em volume equivalente à CCI, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização, de modo que as Notas Comerciais ficarão vinculada aos CRI e seu Patrimônio Separado.
"Participantes Especiais da Oferta"	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder, sujeitas aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, para auxiliar na distribuição dos CRI, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, e composto pelos (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, (ii) as Garantias, (iii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; e (iv) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430.
"Período de Capitalização"	Significa o período que se inicia: (i) a partir da Primeira Data da Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

"Pessoa" Significa entidade ou órgão: (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

"Pessoa(s) Vinculada(s)" Significa as seguintes pessoas: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, da Avalista, do Coordenador Líder, da Emissora, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	mercados regulamentados, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"PIS"	Significa o Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização das Notas Comerciais"	Significa o preço de integralização das Notas Comerciais, conforme definido na Cláusula 8.7.1 do Termo de Emissão.
"Preço de Integralização dos CRI"	Significa o preço de integralização dos CRI, que deverá ser pago à vista, no ato da subscrição dos CRI, e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, e será correspondente: (i) na Primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, contada desde a Primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva integralização dos CRI (exclusive), nos termos da Cláusula 4.6 abaixo deste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI.
"Primeira Data de Integralização"	Significa a primeira Data de Integralização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.
"Prospecto Preliminar"	Significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A",* disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado e reapresentado em 6 de novembro de 2024.
"Prospectos"	Significam, conjuntamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento, conforme o caso.
"Público-Alvo"	Significa público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Reestruturação dos CRI"	Significa qualquer alteração das características dos CRI após a Emissão, desde que sejam relacionadas a ou decorram de: (i) condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos à CCI, às Notas Comerciais e aos demais documentos referentes à Oferta e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI; e (iii) declaração de um dos Eventos de Vencimentos Antecipado.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário, constituído pela Emissora em favor dos Titulares de CRI, instituído sobre o Patrimônio Separado, nos

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	termos da Lei 14.430, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização.
"Remuneração"	Significa a remuneração dos CRI correspondente a 100% (cento por cento) da variação acumulada Taxa DI (conforme definido abaixo), acrescida de *spread* (sobretaxa)de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 0 deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373"	Significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo CMN em 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CMN 5.118"	Significa a Resolução nº 5.118, emitida pelo CMN em 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 133"	Significa a Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"RFB"	Significa a Receita Federal do Brasil.
"SELIC"	Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Termo de Emissão"	Significa o "*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado na presente data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e a Avalista.
"Taxa DI"	Significa variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxas DI over* extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva"	Significa o novo parâmetro de remuneração a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração dos CRI nas hipóteses mencionadas na Cláusula 6.3.1 abaixo, e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época da extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI.
"Titulares de CRI"	Significam os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Titulares de CRI em Circulação"	Significam os Titulares de CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI dos quais a Emissora, a Devedora ou a Avalista eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Avalista, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, Coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa o montante de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) que deverá, se necessário, ser recomposto pela Devedora, atualizado anualmente pelo IPCA deste a Data de Emissão, calculado *pro rata die*.
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	Significa o valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 0.
"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais"	Significa o valor nominal unitário das Notas Comerciais na Data de Emissão das Notas Comerciais, conforme indicado na Cláusula 7.5.1 do Termo de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
"Valor Total do Fundo de Despesas"	Significa o montante equivalente a R$ 259.163,63 (duzentos e cinquenta e nove mil cento e sessenta e três reais e sessenta e três centavos), necessário para a constituição do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.
"Valores Arrecadados"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.

1.1.1. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substitui-las.

1.1.2. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionados a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.3. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.4. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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 Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894 perante a JUCEPAR e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "*Bem Paraná*" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023 ("Aprovação Societária da Emissora"). Por meio da Aprovação Societária da Emissora, a administração da Emissora foi autorizada a emitir títulos inclusive cerificados de recebíveis no volume global de 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais) lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser de classe única ou dividido em subclasse.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 4 de novembro de 2024, sob o nº 392.389/24-1 na JUCESP, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão e a autorização aos representantes legais da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas.

1.4.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN nº 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN nº 5.118.

1.5. Aprovação Societária da Avalista: A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 25 de outubro de 2024, sob o nº 399.161/24-7 na JUCESP.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

2.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Error! Reference source not found.** deste Termo, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.2. *Classificação ANBIMA*. Nos termos do artigo 4º, seção II, Capítulo I, do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: "Residencial"; **(b) Concentração**: "Concentrado", **(c) Segmento**: "Apartamento ou Casa"; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

2.3. *Valor Total dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, será de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

2.4. *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são créditos não performados uma vez que serão emitidos após subscrição pela Securitizadora.

2.5. *Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora*. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá na data de integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430.

2.6. *Pagamentos decorrentes do lastro*. Observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.8 abaixo.

2.7. *Titularidade dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, bem como posteriormente vinculados à CCI, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o previsto no Termo de Emissão e na Escritura de Emissão de CCI.

2.8. *Lastro dos CRI*. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos das Notas Comerciais, com valor nominal total de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Data de Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, nos termos da Lei 14.430.

2.8.1. Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

2.9. *Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro*. São condições precedentes para o implemento da integralização das Notas Comerciais e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI, observadas as condições precedentes previstas no presente Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

2.10. *Procedimentos de Cobrança e Pagamento*. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Anexo IV do Termo de Emissão das Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

2.11. *Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro*. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.12. *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado*. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais.

2.13. *Custódia e Registro*. O Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. O Custodiante assinará a declaração constante do **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

2.13.1. Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos sob custódia pelo Custodiante, na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM nº 60, com as funções de: **(i)** receber os referidos Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.13.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei 10.931.

2.13.3. O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias deste Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

2.13.4. Pela prestação de serviços de custódia do lastro, o Custodiante fará jus à (i) parcela única, a título de implantação, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contada da primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3; ii) parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

2.14. A remuneração do Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: (a) custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

2.15. O Custodiante poderá ser substituído (i) em caso de descumprimento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora ao Custodiante para sanar tal descumprimento; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades, que impeça a contratação objeto do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (iii) caso a Emissora ou o Custodiante encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

2.15.1. Fica vedado ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os CRI nos quais atuem.

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

2.15.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.15.4. A Emissora, exclusivamente com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, realizará a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Características dos CRI. A emissão dos CRI observará as condições e características descritas nos itens abaixo.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(i) Quantidade de Patrimônios Separados: Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

(ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

(iii) Classe: Os CRI serão emitidos em classe única.

(iv) Número da Emissão: Os CRI representam a 35ª (trigésima quinta) emissão de CRI da Securitizadora;

(v) Nível de Subordinação: Não há.

(vi) Procedimentos Aplicáveis para Recomposição do Índice: Não há.

(vii) Quantidade de CRI: Serão emitidos 120.000 (cento e vinte mil) CRI, na Data de Emissão.

(viii) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");

***(ix)* Opção de Lote Adicional e de Lote Suplementar**: Não será admitido o exercício da opção de lote adicional ou de lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160;

(x) Valor Total das Séries e/ou Classes: R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão, considerando que haverá apenas uma série e classe.

(xi) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais).

(xii) Data de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizados os CRI, uma "Data de Integralização");

(xiii) Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos da respectiva intenção de investimento: (a) na primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, e (b) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio em função das condições do mercado, nos termos do §1º do artigo 61 da Resolução CVM 160, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição, desde que aplicados em

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, observado que (i) não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora em razão da aplicação do deságio); e (ii) a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário dos CRI, e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição), se for o caso. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI;

(xiv) Regime de Colocação e Distribuição: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição ("Garantia Firme"). O exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder só será efetivado desde que verificado o atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

(xv) Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreada nos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais;

(xvi) Local e Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com data de emissão em 18 de novembro de 2024.

(xvii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, resgate antecipado total dos CRI e os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o prazo de vencimento dos CRI será de 1.103 (mil, cento e três) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xviii) Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice.

(xix) Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração");

(xx) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos, nas datas de pagamento previstas no **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração"), conforme previsto no **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização, ressalvados os Eventos de liquidação do Patrimônio Separado e/ou as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI.

(xxi) Amortização do Principal dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização do Principal dos CRI");

(xxii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de a Devedora realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI");

(xxiii) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso ocorra um resgate antecipado decorrente de (a) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), (b) Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) e (c) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo (conforme definido no Termo de Emissão e Resgate Antecipado); (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da Taxa DI entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva da Taxa DI.

(xxiv) Regime Fiduciário: Nos termos da Lei 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

depositados na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado ("Regime Fiduciário");

(xxv) 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 deste Termo de Securitização.

(xxvi) Garantia: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), as Notas Comerciais gozarão de garantia fidejussória na forma de aval prestado pela Garantidora em favor da Emissora ("Garantia");

(xxvii) Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI ("Titulares de CRI"). A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xxviii) Multa e Juros Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora nos termos deste Termo de Securitização, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Devedora, devidamente acrescidos da Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora;

(xxix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xxx) Classificação de Risco: A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) informar a data de disponibilização do relatório e entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas"). A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco;

(xxxi) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º, seção II, do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: "Residencial"; **(b) Concentração**: "Concentrado", **(c) Segmento**: "Apartamento ou Casa"; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações;

(xxxii) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xxxiii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

(xxxiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

(xxxv) Utilização de Derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo que seja, de forma que não existe política de utilização de derivativos, nos termos do artigo 2º, inciso XIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.

(xxxvi) Código ISIN: BRASTECRI3L8.

(xxxvii) Público-Alvo – Os CRI serão distribuídos aos Investidores, ou seja, aos investidores considerados qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme o procedimento de distribuição dos CRI descrito na Cláusula 4 abaixo.

(xxxviii) Destinação dos Recursos pela Emissora: Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(xxxix) Destinação dos Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais ou do resgate antecipado da Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão Notas Comerciais serão integralmente destinados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Error! Reference source not found.**;

(xl) Vinculação dos Pagamentos: Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiado que sejam ou possam vir a ser;

e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser;

f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados; e

g) A Emissora será a única responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

(xli) Possibilidade de emissão de nova série de CRI da Emissão: Não há.

(xlii) Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, integralizados em uma mesma Data de Integralização.

(xliii) Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(xliv) Procedimentos de Distribuição: Os procedimentos aplicáveis à distribuição dos CRI, incluindo os critérios de negociação, período de distribuição e caracterização da oferta a mercado dos CRI estão devidamente descritos na Cláusula 4 abaixo.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xlv) Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

(xlvi) Registro na ANBIMA: Nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA e do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

(xlvii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis listados no **Error! Reference source not found.** ao presente Termo de Securitização.

(xlviii) Identificação do Lastro e Possibilidade de Substituição: Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, os Créditos Imobiliários podem ser acrescidos, removidos ou substituídos, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.2. Classificação de Risco dos CRI. A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) informar a data de disponibilização do relatório e entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas"). A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco;

3.2.1. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento anual e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site (https://barisec.com.br/ (neste website, clicar no campo "Emissões", incluir o número "35" referente ao número da emissão, selecionar "Ver detalhes", e ao lado direito no campo "Relatórios" selecionar na imagem de seta o campo "Performance"), na data que a Agência de Classificação de Risco disponibilizar o relatório e publicá-lo em seus canais de publicação, dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e ainda enviar tais relatórios à CVM e ao Agente Fiduciário.

3.2.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40; (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, sala 700, bairro Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14; ou (ii) a Moody's América Latina Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, bairro Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou as respectivas sociedades que as sucederem; caso: (i) descumpra a obrigação de monitoramento da nota de classificação de risco no período de 1 (um) ano; (ii) descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) em comum acordo entre as partes; e a critério da Devedora, desde que não haja majoração na remuneração total destinada à Agência de Classificação de Risco.

3.3. Escrituração. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3.1. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Escriturador encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

3.3.2. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Escriturador, a Emissora realizará o pagamento, por conta e ordem da Devedora, com recursos disponíveis do Fundo de Despesas, no valor anual de: R$ 6.000,00 (seis mil reais), em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 500,00 (quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da primeira integralização dos CRI.

3.4. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi 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.

3.4.1. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação, (ii) se o Agente de Liquidação requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Liquidação deve ser contratado pela Emissora.

3.5. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente será contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. Pela prestação dos seus serviços, receberá a remuneração estimada de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, ao ano, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado conforme condições previstas neste Termo de Securitização.

3.5.1. A Emissora pode substituir os auditores independentes em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Oferta e, se for o caso, aditar o presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 33, parágrafo 6º, da Resolução CVM 60.

3.6. As Partes declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre os participantes da Oferta, que possa configurar possíveis conflitos de interesses no âmbito da Oferta, em especial, no momento da emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

inciso I, da Resolução CVM 60. Todas as eventuais situações de conflito de interesse entre os participantes da Oferta encontram-se descritas na seção "Relacionamentos" do Prospecto.

CLÁUSULA IV – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Procedimento de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

4.2. Registro na CVM, Rito de Registro Automático de Distribuição e Registro: A Oferta será objeto de distribuição pública registrada na CVM, na forma da Resolução CVM 60, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, a Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de qualquer entidade reguladora e seu registro será obtido automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante a utilização do prospecto e lâmina, no processo de distribuição.

4.3. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

4.4. Critérios de Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.4.1. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos, nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto na Cláusula 4.3.2 abaixo, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição previstas nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

4.4.2. A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até a data prevista na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições constarão do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.5. Período de Distribuição. Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

4.6. Integralização dos CRI. Na respectiva Data de Integralização, o Coordenador Líder ou, conforme o caso, cada uma das instituições financeiras eventualmente contratadas como participantes especiais para participar da distribuição dos CRI, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais"), junto à qual a Ordem de Investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento.

4.7. Plataforma de Distribuição. Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.8. Distribuição Parcial. Não será admitida a Distribuição Parcial dos CRI.

4.9. Garantia Firme. Os CRI serão ofertados, sob regime de garantia firme de colocação ("Garantia Firme") para o Valor Total da Emissão, prestada integralmente pelo Coordenador Líder.

4.10. Coleta de Intenções de Investimento: O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo certo que o resultado do

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Procedimento de *Bookbuilding* foi refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

4.11. Revolvência. Não haverá.

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

4.13. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.14. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, desde que os recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta Centralizadora até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritas e integralizadas.

4.15. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

4.16. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir do encerramento da Oferta; e (ii) entre o público investidor em geral, desde que atendidas as especificidades normativas, após

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

decorridos 6 (seis) meses do encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

CLÁUSULA V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Error! Reference source not found.** a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente). Entende-se por "Controladas" as sociedades sob Controle da Devedora e "Controle", a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

5.3. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas da Devedora; **(iii)** mútuos para as Controladas da Devedora; **(iv)** emissão de instrumento de dívida pelas Controladas Devedora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

5.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados nesta Cláusula Cláusula V, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

daqueles inicialmente previstos na **Tabela 1 -** Error! Reference source not found. deste Termo de Securitização, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

5.6. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.5 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.7. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 5.2 acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo VIII a este Termo de Securitização, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios (cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras) da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

5.8. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 5.6 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

5.9. Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 5.1 acima até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na **Tabela 2 -** Error! Reference source not found. deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

5.10. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, constante da **Tabela 3 -**Error! Reference source not found.**,** conforme descrita no Cronograma Indicativo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

5.11. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 5.7 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.12. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula Cláusula V; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula Cláusula V e efetuar o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário para a verificação da Destinação dos Recursos.

5.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula V.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

5.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Cláusula V em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

5.15. O Agente Fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos de Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 5.8. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (conforme definido no Termo de Securitização) (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) (" "Remuneração").

6.2.1. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização. O cálculo da Remuneração dos CRI da obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

"TDIk" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

onde:

"Dik" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator *Spread*" = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"*Spread*" = 1,6000% (um inteiro e seis mil décimos milésimos por cento) ao ano; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.2.2. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI:

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

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(vi) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerado a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Se, em qualquer data de pagamento da Remuneração, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, observado que, caso a Taxa DI posteriormente divulgada seja superior à taxa utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI ou caso a Taxa DI posteriormente divulgada seja inferior à taxa utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre as Partes. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo 10 (dez) Dias Úteis, aplicar-se-á o disposto nas Cláusulas abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração dos CRI e que deverá ser aplicado aos CRI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na Data de Vencimento, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte da Devedora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.3.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, deverá ser convocada, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Emissora, sobre a Taxa Substitutiva DI, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada nos prazos previstos neste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Devedora os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável ou da deliberação desse novo parâmetro de remuneração em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.3.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada ou volte a ser aplicável por disposição legal ou determinação judicial antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação ou da data do retorno da sua aplicação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade. Até a data de divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, não

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

sendo devidas compensações a pagamentos havidos nesse período com base no parâmetro anteriormente utilizado.

6.3.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, a Devedora realizará o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, em conformidade com os procedimentos descritos no Termo de Emissão e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou (c) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação será utilizada a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente. Os CRI resgatados nos termos desta Cláusula serão cancelados pela Emissora.

6.3.4. Ocorrendo o resgate dos CRI, na forma prevista na Cláusula 6.3.3 acima, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração será devida em cada Data de Pagamento de Remuneração, conforme disposto na tabela constante do **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.

6.4.1. Os pagamentos da Remuneração serão realizados, pela Emissora, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3.

6.5. Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização do Principal dos CRI")

6.6. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago. Observado o previsto no Termo de Emissão, os recursos deverão ser recebidos na Conta Centralizadora até as 16:00

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

horas do dia do pagamento das Notas Comerciais, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.7. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI prevista acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos Encargos Moratórios sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

6.8. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.9. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração dos CRI, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares de CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio da B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, nas datas de pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.9.1. Os pagamentos de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI realizados por meio da B3 – serão operacionalizados por meio do Agente de Liquidação.

CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado do CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (a) da ocorrência do resgate antecipado total das Notas Comerciais por parte da Devedora, seja em decorrência: (1) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; (2) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos ou (3) do resgate antecipado das Notas Comerciais em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado pela Devedora; ou (b) da declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão (em conjunto, "Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI").

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI quando da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais pela Devedora ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

7.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

7.3.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais").

7.3.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo indicado no item "(iii)" da Cláusula 7.3.2 acima;

PUnota = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais até a Data de Vencimento.

7.3.3. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos titulares dos CRI ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e, a B3, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

7.3.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.3.5. As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.3.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos da Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Agente de Liquidação.

7.5. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.6. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI decorrente de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

7.6.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.2 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI ("Resgate Antecipado por Evento de

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Retenção de Tributos"). Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

7.6.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.6.3. Na hipótese da Cláusula 7.6.2 item (ii.b.) acima, será realizado envio de comunicação individual aos titulares dos CRI ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e, a B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do resgate antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.6.4. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.

7.6.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.6.6. As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

7.6.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

nos termos do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.7. O Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Agente de Liquidação.

7.8. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.9. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

7.9.1. Na hipótese previstas na Cláusula 9.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

7.9.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

7.9.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"):

$$\boldsymbol{PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais indicado no item "(iii)" da Cláusula 7.3.2 acima;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

PUnota = parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais até a Data de Vencimento.

7.9.4. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais , que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

7.9.5. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, por conseguinte da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.9.6. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.9.7. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

7.9.8. A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Agente de Liquidação.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

7.9.9. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.10. Oferta de Resgate Antecipado

7.10.1. A Devedora poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: **(a)** o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Devedora à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(e)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 7.10.4 abaixo; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

(ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser cancelada pela Devedora e a Securitizadora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Notas Comerciais indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, devendo a Securitizadora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e

(vi) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão.

7.10.2. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.10.3. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme apurado na Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.10.4. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 7.10.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

7.10.5. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais.

7.10.6. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais seja qualquer data de amortização das Notas Comerciais e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, o prêmio oferecido pela Devedora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, das Notas Comerciais após o referido pagamento.

7.10.7. O pagamento das Notas Comerciais a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Notas Comerciais o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.10.8. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA VIII – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

8.1. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. A verificação da ocorrência de qualquer evento de inadimplemento descritos na Cláusula 10.1 do Termo de Emissão e nas Cláusulas 8.2 e 8.3 abaixo, acarretará ou poderá acarretar, conforme o caso, no vencimento antecipado das Notas Comerciais, e de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis e manifestação dos Titulares dos CRI com relação aos Eventos de Vencimento Não Automáticos. O vencimento antecipado das Notas Comerciais, acarretará o Resgate Antecipado Total dos CRI.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais. Observado o previsto na Cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(b)** pedido de autofalência

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou do Avalista, desde que haja processamento do pedido; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** requerimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de antecipação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei n.º 11.101, ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; **(g)** proposta, pela Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei n.º 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; **(h)** pedido de suspensão pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; e/ou, ainda, **(i)** quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, incluindo mas não se limitando àquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Avalista ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iv) caso a Devedora e/ou o Avalista **(a)** realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário") ou **(b)** por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(v) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou o Avalista praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando anular, cancelar, suspender, rescindir ou repudiar o Termo de Emissão e/ou a Garantia ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(vi) vencimento antecipado de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(vii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Titular de Notas Comerciais;

(ix) alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do Controle direto ou indireto da Devedora e/ou do Avalista, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; ou **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas; e

(x) **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora e/ou do Avalista; **(b)** fusão ou cisão da Devedora e/ou do Avalista; ou **(c)** a realização pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer reorganização societária. Para fins de esclarecimento em qualquer uma das hipóteses mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" deste item, não incidirá vencimento antecipado **(i)** caso a reorganização societária da Devedora e/ou do Avalista ocorra de modo que seus bens continuem a ser detidos diretamente ou indiretamente, respectivamente, pela Devedora e/ou pelo Avalista; ou **(ii)** caso previamente autorizado pelos Titulares de CRI; **(iii)** em caso de mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(iv)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(v)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(vi)** na hipótese de incorporação, fusão ou cisão da Devedora, se a Devedora assegurar à Titular das Notas Comerciais (e consequentemente aos Titulares do CRI) que assim desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da ata dos atos societários relativos à reorganização societária (que aprovar a incorporação, fusão ou cisão da Devedora), o resgate das Notas Comercias de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; conforme previsto no artigo 231, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

8.3. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais. Observado o previsto na Cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento pela Devedora e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que **(i)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou **(ii)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do descumprimento;

(ii) inadimplemento no pagamento de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela respectiva devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(iii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, cujos valores individuais sejam superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado à Titular de Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

(iv) se a Devedora e/ou o Avalista admitir por escrito sua incapacidade de pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;

(v) caso as declarações realizadas pela Devedora e/ou pelo Avalista e nos Documentos da Operação revelarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(vi) descumprimento, conforme constatado por decisão judicial de primeira instância, por parte da Devedora e/ou do Avalista durante a vigência do Termo de Emissão e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que referida falta de cumprimento **(i)** não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior; ou **(ii)** não tenha sido obtido efeito suspensivo;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(vii) não cumprimento tempestivo de decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado contra a Devedora e/ou Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou do Avalista cujo valor, individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente desde que tenha obtido um efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(ix) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora e o Avalista que acarrete em uma redução de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(iv)** realizadas no curso normal dos negócios;

(x) pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações descritas no Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo Avalista, exceto **(1)** se não causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Devedora e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão.

(xii) condenação da Devedora e/ou de suas respectivas Controladas, do, em primeira instância, por inobservância da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção (conforme definidos abaixo) ou leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(i)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(ii)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xiii) na hipótese de qualquer pessoa diversa do Devedora e/ou do Avalista e/ou das Controladas da Devedora praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando questionar ou revisar o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(xiv) se a Devedora e/ou o Avalista cederem ou transferirem, ou de qualquer forma prometerem ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao Termo de Emissão ou aos Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento da Titular de Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;

(xvi) sentença prolatada por juízo ou tribunal competente declarando a ilegalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Devedora e/ou Avalista e/ou suas Controladas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de suas obrigações relativas a o Termo de Emissão;

(xviii) aplicação dos recursos oriundos do Termo de Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula **Error! Reference source not found.** do Termo de Emissão, observadas as possibilidades de alterações e ajustes previstos no Termo de Emissão. A eventual solicitação de esclarecimentos pelo Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos e eventuais pedidos de correção, não serão considerados um evento de inadimplemento; e

(xix) falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual a Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou a Avalista seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

8.4. Na hipótese de quitação (i) da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; (ii) da 31ª (trigésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; e (iii) da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ nº 12.130.744/0001-00), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente, os valores de corte (*thresholds*) previstos nas Cláusulas 8.2. e 8.3 acima, passarão a ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

8.5. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Devedora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples (conforme definido no Termo de Emissão) em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

8.6. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada pelos Titulares dos CRI, pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deliberarem pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar data de realização de referida assembleia de Titulares dos CRI que decretar o vencimento antecipado, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para os fins previstos nesta Cláusula 8.6 não seja instalada e/ou caso não haja quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, ou em caso de não aprovação da declaração de vencimento antecipado, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

8.6.1.1. Caso referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo neste caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser instalada com qualquer número.

8.6.1.2. O vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, observados os procedimentos previstos na Cláusula 8.6.2 abaixo, bem como na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

8.6.2. A ocorrência do resgate antecipado total dos CRI, nos termos da Cláusula 8.6 acima, deverá ser prontamente comunicada, à B3, pela Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência.

CLÁUSULA IX – GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam da garantia que integra as Notas Comerciais. 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 da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

9.2. As Notas Comerciais contam com aval da Avalista, responsável de forma solidária com relação a todas as obrigações garantidas da Devedora para com a Emissora.

9.3. Os CRI não contam com coobrigação da Emissora. Ademais, não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

CLÁUSULA X – REGIME FIDUCIÁRIO

10.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais são, neste ato, vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário, conforme o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

10.2. Regime Fiduciário. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora declara e institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) o Aval; e (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, os quais estão submetidos às seguintes condições:

(i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Aval e os recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e se manterão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados;

(ii) a CCI é afetada, neste ato, como instrumento representativo do lastro dos CRI;

(iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRI; e,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário encontram-se descritos na Cláusula 13 abaixo.

10.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

10.4. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

10.5. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Error! Reference source not found.** ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

10.6. Em atendimento à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma do Anexo IV e Anexo V ao presente Termo, as declarações assinadas emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (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 segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de setembro de cada ano.

11.1.1. A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

11.1.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

11.1.3. A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e será paga anualmente, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, durante o período da Oferta.

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

11.1.5. A Taxa de Administração será acrescida de todos os tributos incidentes, os quais serão recolhidos pelos respectivos responsáveis tributários, nos termos da legislação vigente.

11.1.6. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora de todas as despesas comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da despesa em questão.

11.1.7. Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, ou Reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, caso a demanda seja originada por essa, ou pelos Titulares de CRI, tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, troca de e-mails, publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) acompanhamento e/ou elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura índices de inadimplemento e/ou garantia e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) substituição de garantia e/ou baixa antecipada de garantia por gatilho estabelecido nos documentos da Oferta; ; (vii) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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. 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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do Patrimônio Separado.

11.1.8. Além dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas razoáveis e devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

11.2. Caso os recursos recebidos em pagamento das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: (i) Despesas e honorários dos prestadores de serviços em aberto; (ii) Encargos Moratórios decorrentes de qualquer atraso de pagamento pela Devedora, se houver; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) Valor Nominal Unitário.

11.3. Insuficiência dos Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, com antecedência de 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, conforme inciso II, parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado.

11.4. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

11.5. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(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) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e

(vi) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

11.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

11.5.2. Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) assunção transitória do Patrimônio Separado; (ii) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (iii) a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

11.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação , na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

11.5.4. Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: (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 garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos.

11.6. Liquidação do Patrimônio Separado. No caso de resgate antecipado dos CRI, ou insuficiência do Patrimônio Separado para arcar com o pagamento dos CRI na sua Data de Vencimento, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Emissora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que para fins de liquidação do Patrimônio Separado a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11.7. Custódia e Cobrança. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

11.7.1. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão;

(ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e

(iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, observado o disposto na Cláusula 11.6 acima.

11.8. Procedimento para Verificação do Lastro. O Custodiante será o responsável pela custódia eletrônica dos documentos mencionados na Cláusula 2.13 acima.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

11.8.1. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XII – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1. Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;

(iii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(iv) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes para os patrimônios separados;

(vii) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(viii) pagar, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM que tenha dado causa por sua ação ou omissão;

(ix) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; ou (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(x) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xi) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(xii) 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;

(xiii) fornecer ao Agente Fiduciário e/ou disponibilizar em seu *website*, conforme aplicável, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou 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;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xv) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xvi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

(xvii) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora na CVM;

(xviii) manter contratada às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de escriturador e liquidante dos CRI;

(xix) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xx) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.

(xxv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xxvi) fornecer aos Titulares de CRI, observadas as restrições legais e contatuais inclusive mas não exclusivamente relativas a proteção de dados e cláusula de confidencialidade, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxvii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xxviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxix) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxx) manter contratada às expensas da Devedora instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxxi) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam);

(xxxii) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela veracidade, consistência, suficiência, precisão e atualidade das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e

(xxxiii) **enquanto os CRI estiverem em circulação, cumprir as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam:**

(a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;

(c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(e) observar as disposições de regulamentação específica da CVM, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;

(f) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;

(g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento; e

(h) divulgar as informações referidas nos incisos (iii), (iv) e (vi) acima: (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;

12.2. Declarações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, dos demais Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;

(iii) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM;

(iv) as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta bem como nos termos deste Termo de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) autoriza, expressamente, o Coordenador Líder a divulgar a Emissão, por qualquer meio, desde que observado os limites descritos na Resolução CVM 160;

(vi) cumpre o disposto na Legislação Socioambiental e nas Leis Anticorrupção por si, suas afiliadas e respectivos representantes;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(vii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(ix) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(x) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xi) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xii) este Termo de Securitização, os Contratos de Distribuição e os demais Documentos da Operação, constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 783 e seguintes da Lei 13.105, de 16 março de 2015, conforme alterado ("Código de Processo Civil");

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, não tem conhecimento da existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xiv) não está envolvida e não irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores ou consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção;

(xv) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xvi) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor, direta ou indiretamente, e, durante a vigência deste Termo de Securitização, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente as outras Partes e/ou seus negócios;

(xvii) não recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu (e não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder, recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não contratou (e não irá contratar) como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial lavagem de dinheiro, tráfico de drogas, terrorismo ou contra as Leis Anticorrupção;

(xviii) seus atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo, obrigando-se a informar imediatamente, por escrito, qualquer nomeação de seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo, bem como eventual nomeação, eventos estes que resultarão na rescisão automática deste Contrato, sem a imposição de qualquer multa ou penalidade; e

(xix) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xx) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xxii) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xxiii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) é a legítima e única titular do lastro dos CRI, na qualidade de emitente da CCI e de titular das Notas Comerciais que representam os Créditos Imobiliários;

(xxvi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxviii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxix) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxx) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Oferta; e

(xxxi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

12.2.1. A Emissora compromete-se a notificar assim que tomar conhecimento o Agente Fiduciário e a Devedora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. A Emissora poderá ser destituída ou substituída, por deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada por Titulares de CRI, observado o *quórum* previsto neste Termo de Securitização, pela própria Emissora ou pela CVM, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos, caso: (i) seja verificada insuficiente dos bens do Patrimônio Separado; (ii) seja decretada falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização; (iv) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços pela Emissora, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora; ou (vii) renúncia da Emissora. Nesses casos, deverão ser integralmente quitada a remuneração devida à Emissora pela execução dos seus serviços até a efetivação da sua retirada. A nova securitizadora deverá ser contratada conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI e a Emissora deverá permanecer na sua função até a efetiva contratação ou até a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 11.5.4 acima.

12.4. Vedações aplicáveis à Emissora. Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, fica vedado à Emissora, os termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BCB;

(ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;

(iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;

(vi) receber a prazo os recursos da Emissão; e

(vii) atuar como o prestador de serviço referido no artigo 34, parágrafo 1º, na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XIII – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário. Por meio deste Termo, a Securitizadora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo, incumbindo-lhe:

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 60, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista na Cláusula Cláusula XI, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

(x) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);

(xv) fornecer à companhia Securitizadora e/ou disponibilizar em seu *website* (www.oliveiratrust.com.br) na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

(xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xviii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula Cláusula XIV , incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

(i) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

13.2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

13.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo, declara:

(i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(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) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração; e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(xii) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais seguem descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

13.4. Início das Atividades. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430, conforme aplicável, ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, caso tenha sido previamente e notificado e não tenha sanado no prazo cabível.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 13.6 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.

13.6.2. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI para escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

13.6.4. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

13.7. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

13.7.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois)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.

13.8. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário, a Emissora realizará o pagamento, com recursos do Fundo de Despesas, **(1)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais.; **(2)** parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; **(3)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "3" acima continuará sendo devido e pago pela Devedora, até a comprovação integral da destinação dos recursos. A primeira parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Devedora ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação ("*abort fee*"); e **(4)** em caso de necessidade de realização de assembleia especial de titulares dos CRI, reestruturação ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de assembleia especial de titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.8.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável, e será devida mesmo após o vencimento final do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

13.8.4. As parcelas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.8.5. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da da Securitizadora ou da Devedora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de paga.

13.8.6. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.8.7. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

13.8.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.9. Administração do Patrimônio Separado. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

13.9.1. No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.2. No caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.10. Vedações às Atividades do Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito deste Emissão, incluindo aqueles dispostos no caput do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

13.10.1. Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue.

13.11. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

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

CLÁUSULA XIV – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

14.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso III, da Resolução CVM 60;

(iv) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vii) as matérias previstas na Cláusula 11.5.2 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(viii) alteração da Remuneração dos CRI; e

(ix) as matérias previstas na Cláusula 14.6 abaixo.

14.2. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

14.2.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.2.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contato do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.2.3. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma prevista nas Cláusulas 14.2.3.1 a 14.2.3.5 abaixo, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se de outra forma prevista no presente instrumento contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.

14.2.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.barisec.com.br) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do artigo 44, parágrafo 5º, do artigo 45, do artigo 46, inciso IV "b", do artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430.

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

14.2.6. Das convocações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.2.7. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

14.2.9. A critério exclusivo da Emissora, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.2.10. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá (i) ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM; e (ii) ao representante do Agente Fiduciário ou ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.2.11. A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.2.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.2.13. Observado o disposto na Cláusula 11.1, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.

14.3. Voto. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.3.2. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 14.3.1 quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.3.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.4. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número exceto se de outra forma prevista no presente instrumento.

14.5. Deliberação. Exceto se de outra forma prevista no presente instrumento, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI (incluindo a renúncia de direitos (*waiver*), temporária ou definitiva, inclusive previamente à efetiva ocorrência do evento a ser renunciado) deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 14.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.6. As deliberações para a modificação das condições das Notas Comerciais e dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da Amortização das Notas Comerciais e dos CRI; (ii) liberação ou substituição de garantia outorgada no âmbito das Notas Comerciais; (iii) às alterações do prazo de vencimento das Notas Comerciais e dos CRI; (iv) às alterações da remuneração das Notas Comerciais e dos CRI; (v) à alteração ou exclusão dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) ao resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou dos CRI; e/ou (vii) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.6.1. Ainda, a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada especificamente para fins de declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.5.2 acima, será convocada na forma da Cláusula 11.3 acima.

14.6.2. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o previsto na Cláusula 14.3.2 acima.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

14.6.3. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI e desde que comunicado aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contato da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI.

14.6.4. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, conforme aplicável, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.6.5. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.6.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização. Nestas hipóteses, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14.6.7. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

14.6.8. Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.

14.6.9. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

14.7. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA XV – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

15.1. Cobrança dos Créditos Imobiliários. A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento, observado o disposto na Cláusula 2.4 acima.

15.2. Ordem de Alocação dos Recursos. A partir da Primeira Data da Integralização dos CRI e até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI e das Garantias, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

(i) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos;

(ii) pagamento das Despesas em aberto, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e de inadimplemento da obrigação de seu pagamento pela Devedora;

(iii) pagamento da Remuneração vencida (capitalizada) e não paga;

(iv) pagamento da amortização dos CRI vencida e não paga;

(v) pagamento da Remuneração dos CRI vincendos no respectivo mês; e

(vi) pagamento da amortização dos CRI vincenda no respectivo mês, se aplicável.

15.3. Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora das Notas Comerciais.

CLÁUSULA XVI – FATORES DE RISCO

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

16.1. Fatores de Risco. Os fatores de risco relacionados à Emissão e à Oferta estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA XVII – DESPESAS

17.1. Despesas. Serão de responsabilidade:

(i) da Emissora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas ou não pagamento diretamente pela Devedora, a ser deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI:

(a) todos os custos e Despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, as Despesas descritas no Termo de Emissão, incluindo as remunerações e despesas recorrentes e eventuais extraordinárias devidas ao Custodiante, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, à Emissora, B3 e entre outras;

(b) todas as Despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Custodiante, o Escriturador, a Agência de Classificação de Risco, o Agente Fiduciário e a B3;

(c) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(d) das eventuais Despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a realização dos Créditos Imobiliários e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;

(e) as Despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, se for o caso, liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração será de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) ao mês, devidos anualmente a Emissora, líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da Primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, além do valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) de hora-homem de trabalho devida para a realização de atividades extraordinárias

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

("Remuneração Independente"), tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) elaboração de cálculos para fins de reestruturação do lastro ou da garantia; (v) substituição de garantia; e (vi) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações. A Remuneração Independente será atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. 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; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado;

(f) de Despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas no Termo de Emissão, inclusive, mas sem se limitar, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(g) das Despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(h) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e

(i) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

17.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

17.1.2. Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Titulares de CRI, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Especial de Titulares de CRI não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 11.5 e 11.6 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares de CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos das Notas Comerciais.

17.1.3. Será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora. A Emissora, conforme autorizada pela Devedora, reterá o Valor Total do Fundo de Despesas do valor da integralização das Notas Comerciais, da Primeira Data de Integralização e das subsequentes, se necessário, para as despesas de um ano. O Fundo de Despesas será recomposto pela Devedora sempre que observado o não atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

17.1.4. Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados, pela Emissora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.

17.1.5. A Securitizadora realizará a verificação dos valores contidos na Conta Fundo de Despesas nas Datas de Verificação e, caso o Fundo de Despesas se torne inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora solicitará à Devedora que realize o depósito, na Conta Centralizadora, do montante suficiente para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 6.4.1 das Notas Comerciais, mediante o envio de memória de cálculo detalhada, incluindo os recursos estimados para manutenção das despesas atribuídas ao Fundo de Despesas para o próximo ano. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no presente Termo de Securitização. Na insuficiência do Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI, nos termos do disposto nas Cláusulas 17.1.2 e 17.3 deste Termo de Securitização.

17.1.6. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

17.1.7. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

17.2. Impostos. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XVIII – PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net.

18.1.1. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

18.1.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net , ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Comunicações. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Securitizadora:
BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

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

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista,

São Paulo – SP, CEP 04.578-910

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

19.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 19.1 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

19.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.3. Irrevogável e Irretratável. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Cessão. É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.

19.5. Assinaturas. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato de quaisquer aditivos, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditamentos, conforme aplicável), será considerada a mais recente, dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

19.6. Operação de Securitização. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA XX – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo,24 de outubro de 2024.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Página de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*"

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

_____ _____

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

Agente Fiduciário

_____ _____

Testemunhas:

_____ _____

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

Cédula de Crédito Imobiliário							Data de Emissão: 18 de novembro de 2024
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Bari Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
Endereço: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781							
Complemento	Sobreloja, Conjunto 02	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	80.250-205
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. Devedora							
Razão Social: **RNI Negócios Imobiliários S.A.**							
CNPJ: 67.010.660/0001-24							

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Endereço: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500							
Complemento		Cidade	São José do Rio Preto	UF	SP	CEP	15085-485

4. Título

O "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Devedora, qualidade de emissora, a Devedora, na qualidade de titular das notas comerciais, e o Avalista, na qualidade de avalista ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), observado o disposto no Termo de Emissão.

5. Valor dos Créditos Imobiliários

R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que o corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais.

6. Identificação dos Empreendimentos:

Indicados no **Error! Reference source not found.**

7. Condições da Emissão

Prazo e Data de Vencimento	as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.102 (mil, cento e dois) dias, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com fórmula constante no Termo de Emissão.
Amortização do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
8. Garantias	
A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com garantia adicional fidejussória na forma de aval constituída pela **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, em favor da Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua *35ª (trigésima quinta)* emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 35ª (trigésima quinta) ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com o seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

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

São Paulo/SP, [●] de [●] de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A

_____ _____

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização"), o qual dispõe que as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (trigésima quinta) emissão, em série única da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas.

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo,[●] de [●] de 2024.

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO V
TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

PARCELAS	DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	JUROS	TAI
1	27/12/2024	Sim	0,0000%
2	27/01/2025	Sim	0,0000%
3	26/02/2025	Sim	0,0000%
4	26/03/2025	Sim	0,0000%
5	29/04/2025	Sim	0,0000%
6	26/05/2025	Sim	0,0000%
7	27/06/2025	Sim	0,0000%
8	28/07/2025	Sim	0,0000%
9	26/08/2025	Sim	0,0000%
10	26/09/2025	Sim	0,0000%
11	27/10/2025	Sim	0,0000%
12	26/11/2025	Sim	0,0000%
13	29/12/2025	Sim	0,0000%
14	26/01/2026	Sim	0,0000%
15	26/02/2026	Sim	0,0000%
16	26/03/2026	Sim	0,0000%
17	28/04/2026	Sim	0,0000%
18	26/05/2026	Sim	0,0000%
19	26/06/2026	Sim	0,0000%
20	27/07/2026	Sim	0,0000%
21	26/08/2026	Sim	0,0000%
22	28/09/2026	Sim	0,0000%
23	26/10/2026	Sim	0,0000%
24	26/11/2026	Sim	0,0000%
25	29/12/2026	Sim	0,0000%
26	26/01/2027	Sim	0,0000%
27	26/02/2027	Sim	0,0000%
28	29/03/2027	Sim	0,0000%
29	27/04/2027	Sim	0,0000%
30	26/05/2027	Sim	0,0000%
31	28/06/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

32	26/07/2027	Sim	0,0000%
33	26/08/2027	Sim	0,0000%
34	27/09/2027	Sim	0,0000%
35	26/10/2027	Sim	0,0000%
36	26/11/2027	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO VI
DESPESAS

Despesas flat (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R$ 31.800,00	R$ 31.800,00
B3 - Registro CCI (flat)	R$ 1.125,00	R$ 1.125,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Coordenador Estruturação	R$ 350.000,00	R$ 387.382,40
Comissão XP	R$ 1.260.000,00	R$ 1.394.576,65
Agência de Rating	R$ 126.500,00	R$ 147.521,87
Implantação Agente Fiduciario	R$ 6.000,00	R$ 7.171,03
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
Assessor Legal Mattos Filho	R$ 200.000,00	R$ 221.361,37
Assessor Legal Trench	R$ 150.000,00	R$ 160.000,00
Securitizadora	R$ 50.000,00	R$ 55.340,34
Printer	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00
Custo Total	**R$ 2.210.319,00**	**R$ 2.441.864,18**
Despesas Recorrentes	**Custo Total S/ Gross Up**	**C/ Gross UP**
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 6.000,00	R$ 6.640,84
Agente Fiduciário*	R$ 17.000,00	R$ 19.351,17
Agente Fiduciário (Destinação Recursos)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Agência de Rating (monitoramento)	R$ 60.000,00	R$ 69.970,85
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 500,00	R$ 500,00
Escrituração da Nota Comercial	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R$ 1.260,00	R$ 1.260,00
Custo Anual Total(a)	**R$ 157.420,00**	**R$ 175.507,69**

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

ANEXO VII
TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não
RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

C/C

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP
At.: Carolina Marcondes
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br; carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br
Website: https://barisec.com.br/

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais da RNI Negócios Imobiliários S.A.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" datado de 24 de outubro de 2024, conforme alterada ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Devedora em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Refor	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

[*Cidade*], [*Data*]

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(Inserir assinaturas)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO IX
TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

1.1. **Tributação**. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos mencionados abaixo:

(i) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

(2) IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

(3) Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(4) Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB n.º 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

(5) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL **(1)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); **(2)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, **(3)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(6) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015).

(7) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

(8) PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

(9) Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

(ii) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

(a) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

(b) Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e não sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá à alíquota de 15% (quinze por cento).

(c) Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(d) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio*:* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

(c) Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso imputável à Devedora nos termos do Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO X
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DOAGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Documento de identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI

Número da Emissão: 35ª (Trigésima Quinta)

Número da Série: Única

Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A.

Quantidade:120.000 (cento e vinte mil) CRI, na Data de Emissão, perfazendo o montante de R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

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

_____ _____

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



ANEXO XI
HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

Emissora: Bari Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 86.617.632,11	**Quantidade de ativos:** 86617
Data de Vencimento: 25/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança; (III)Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 142.605.321,00	**Quantidade de ativos:** 142605
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios.
Garantias: (i) Aval: Tendo como avalista - HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Fundo de Despesas: constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais); (iii) Fundo de Reserva: constituído pelas Devedoras para suportar eventual inadimplemento pecuniário das CCB e do presente Termo de Securitização, no montante mínimo de R$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais); (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: a AF Unidades Facces, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Facces; AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia;AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos; AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio; AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração do imposto de renda da fiadora (One Holding), conforme cláusula 4.6.4.2, do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional: aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre as salas 301 e 302 do Bloco 1 do Edifício localizado na Av. das Américas, nº 3.443, Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 351.118 e 351.119 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; (iii) Fiança; fiadora - ONE HOLDING INVESTIMENTO LTDA (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do instrumento público ou particular de venda e compra do Imóvel com a Residência nele edificada o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas do Contrato de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato de Venda e Compra. (v) Fundo de Despesas: O Fundo de Recursos a ser	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 236.646,31 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos); (vi) Fundo de Reserva: O Fundo de Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.529.182,78 (dois milhões, quinhentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos); (vii) Fundo de Obras: Para fazer frente aos custos das obras de edificação da Residência no Imóvel, o qual deverá sempre corresponder a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para a finalização das obras da Residência.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 32.375.826,31	**Quantidade de ativos:** 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33.

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 30.117.176,51	**Quantidade de ativos:** 30117
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 48.368.000,00	**Quantidade de ativos:** 48368
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 25.020, registrado no 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula n°126.463, registrado no 1° registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula n° 145.173, registrado no 1° Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula n° 25.020, registrado no 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 60.126.000,00	**Quantidade de ativos:** 60126
Data de Vencimento: 15/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária do Imóvel Bangu, objeto da matrícula n° 21191, registrado no 12° Registro de Imóveis/RJ e do Imóvel Guarujá, objeto da matrícula nº 89.747 e 93.156 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá; (II) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Renato Maia Pupo e Daniel Aguiar Prado; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Juros; (V) Fundo de Despesas	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 44.529.670,37	**Quantidade de ativos:** 44529
Data de Vencimento: 26/06/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança; (III)Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 10.267.055,51	**Quantidade de ativos:** 10267
Data de Vencimento: 25/03/2033	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E







Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 18

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 49.042.549,89	**Quantidade de ativos:** 49042
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 890.824.396,25	**Quantidade de ativos:** 890
Data de Vencimento: 04/06/2029	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060003500, (ii) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 100% do capital social da LPP III Empreendimento e Participações S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Reforço; (v) Hipoteca de Imóvel; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos contratos de locação dos imóveis listados no anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 1.598.241,79	**Quantidade de ativos:** 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis

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

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



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

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.876.509,66	**Quantidade de ativos:** 27
Data de Vencimento: 05/04/2025	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Taxa de Juros: 9,9344576294525% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Paraupebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional liquida da exploração do Imóvel Parauapebas (Shopping Paraupebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Alienação Fiduciária Nações da totalidade do imóvel denominado edifício J.M Pinheiro Neto, objeto da matrícula 82.435 registrado perante o 13º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Imóvel Nações), sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária Nações de todos e quaisquer recursos, fundos, recebíveis, pagamentos, direitos, atuais ou futuros, inclusive multas, indenizações e quaisquer direitos oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Locação comercial celebrado entre a Cedente e a Pinheiro Neto Advogados, firmado junto ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Direitos Creditórios em Garantia nº 100109120025400, celebrado em 23 de dezembro de 2009, sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (vi) Aval prestado pelo Avalista no âmbito da CCB.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.627.899,84	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,767579% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250
Data de Vencimento: 10/01/2025	
Taxa de Juros: 94,4% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 123.654.708,74	**Quantidade de ativos:** 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 30	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 37.782.051,04	**Quantidade de ativos:** 37
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: ((i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

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

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 37.552.977,73	**Quantidade de ativos:** 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores,	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 72.166.221,55	**Quantidade de ativos:** 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.928.585,29	**Quantidade de ativos:** 10
Data de Vencimento: 09/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 74.422.138,98	**Quantidade de ativos:** 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - aditamentos necessários decorrentes da AGT realizada em 16/06/2023 em que ficou deliberada a liberação de 15% da fração ideal do imóvel em favor do Itaú Unibanco no âmbito da CCB, quais sejam (i) 8º Aditamento à Cédula de Crédito Bancário 100115050015900, (ii) 5º Aditamento à Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a forma Escritural e outras Avenças (CCI); e (iii) 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, sendo certo que as garantias reais (se aplicável) e/ou garantias fidejussórias (se aplicável) foram prestadas em favor do Itaú Unibanco no âmbito da CCB, e não são garantias diretas nos CRI	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Série: 49	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.707.006,97	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 91	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.730.713,15	**Quantidade de ativos:** 24730
Data de Vencimento: 25/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro, referente aos seguros de MIP e DFI, devidamente endossado a Bari Sec.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 4.364.243,50	**Quantidade de ativos:** 4364

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Data de Vencimento: 25/05/2038
Taxa de Juros: IGP-M + 22,52% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro, referente aos seguros de MIP e DFI, devidamente endossado a Bari Sec.
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 95	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.507.452,92	**Quantidade de ativos:** 36507
Data de Vencimento: 10/07/2040	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Taxa de Juros: IPCA + 7,49% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 103	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.462.186,05	**Quantidade de ativos:** 27460
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E







Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.416.017,99	**Quantidade de ativos:** 81416
Data de Vencimento: 25/03/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 110	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.288.230,61	**Quantidade de ativos:** 3288
Data de Vencimento: 12/08/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,8639% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 112	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.290.473,39	**Quantidade de ativos:** 18290
Data de Vencimento: 10/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

Termo de Emissão assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

entre

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Emitente

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
como Avalista

e

BARI SECURITIZADORA S.A.
como Titular de Notas Comerciais

Datado de
24 de outubro de 2024

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

(1) **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

(2) **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

e, ainda, na qualidade de avalista,

(3) **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Avalista"); e

sendo a Emitente, a Titular de Notas Comerciais e o Avalista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente tem por objeto social atividades preponderantemente do setor imobiliário, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), quais sejam, nos termos de seu Estatuto Social: **(i)** a compra e venda de imóveis; **(ii)** o desmembramento

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ou loteamento de terrenos; **(iii)** a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(iv)** a prestação de serviços a terceiros; e **(v)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros;

(B) a Emitente emitirá 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única ("Emissão"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão"), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e deste Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI");

(E) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(F) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários em classe única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(G) para os fins da Emissão e da Oferta, serão considerados "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão que sejam celebrados com os Participantes Especiais da Oferta; (xii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (xiii) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e (xiv) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores. o presente Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de *bookbuilding*, de modo a definir a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional por parte da Emitente, Avalista, Titular de Notas Comerciais e/ou dos Titulares dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(H) os Créditos Imobiliários não estão vedados de serem utilizados como lastro dos CRI à luz da Resolução CMN 5.118; e

(I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios*

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Imobiliários S.A." ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. A Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado nos termos da Reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em 23 de outubro de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão, e a autorização aos representantes legais da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar o presente Termo de Emissão ("Aprovação Societária da Emitente").

1.2. A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024 ("Aprovação Societária do Avalista" e, quando referido em conjunto com a Aprovação da Emitente, "Aprovações Societárias").

2. DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para colocação privada, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Distribuição Não Sujeita a Registro perante a CVM e ANBIMA

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante **(i)** a CVM; e **(ii)** a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.2. Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

2.2.1. As atas das Aprovações Societárias serão devidamente arquivadas na JUCESP a ata da Aprovação Societária da Emitente será publicada no jornal "O Estado de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emitente") e a ata de Aprovação Societária do Avalista será publicada no jornal "DHOJE" ("Jornal de Publicação da Avalista" e, em conjunto com o Jornal de Publicação da Emitente, os "Jornais de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor.

2.2.2. As atas das Aprovações Societárias deverão ser protocoladas na JUCESP dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

2.2.3. Após o registro atas das Aprovações Societárias, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) das atas das Aprovações Societárias registradas e as respectivas publicações nos Jornais de Publicação para a Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do efetivo registro.

2.2.4. Eventuais atos societários da Emitente e do Avalista posteriores realizados em razão da Emissão seguirão este mesmo procedimento.

2.3. Colocação

2.3.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima.

2.4. Negociação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), ou em razão de substituição ou destituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais (conforme abaixo definido).

3. DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

3.1. De acordo com o seu estatuto social atualmente em vigor, a Emitente tem como objeto social o previsto no item (A) dos Considerandos.

4. DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

4.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emitente com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emitente e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emitente, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a este Termo de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente). Entende-se por "Controladas" as sociedades sob Controle da Emitente e "Controle", a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

4.2. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** mútuos para as Controladas; **(iv)** emissão de instrumento de dívida pelas Controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

4.4. A Emitente poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados nesta Cláusula 4, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos na **Tabela 1 - Anexo I** deste Termo de Emissão, mediante prévia anuência do Titular de Notas Comerciais, conforme decisão dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso proposta pela Emitente, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

4.5. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 4.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Emitente, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 4.1 acima, devendo a Emitente encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular de Notas Comerciais, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo II** a este Termo de Emissão, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios (cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras) da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Titular de Notas Comerciais ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emitente, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 4.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Titular de Notas Comerciais e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.8. Para fins deste Termo de Emissão, compreende-se por:

(i) "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado);

(ii) "Pessoa", entidade ou órgão: (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;

(iii) "Afiliadas", significam, com relação a uma Pessoa, qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, exerça o Controle, seja Controlada por, ou esteja sob Controle comum de tal pessoa ou seja sua coligada;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

4.9. Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 4.1 acima até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na **Tabela 2 - Anexo I** deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

4.10. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, constante da **Tabela 3 - Anexo I,** conforme descrita no Cronograma Indicativo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Titular de Notas Comerciais ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

4.11. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 4.1 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.12. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 4 e efetuar o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário para a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 14.

4.13. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 4.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

4.14. A Titular de Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.15. O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos deste Termo de Emissão, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.1 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

5. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Titular de Notas Comerciais, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Titular de Notas Comerciais mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do **Anexo III** deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

5.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5.3. A Emitente obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 5.1 acima.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

5.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 5.1 acima, a Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Titular de Notas Comerciais, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Titular de Notas Comerciais, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

5.5. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Titular de Notas Comerciais, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, nos moldes da Cláusula 13 abaixo, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6. DA GARANTIA

6.1. Garantia.

6.1.1. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Titular de Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização, nos termos deste Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido), a Remuneração (conforme abaixo definido) e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Emitente no âmbito deste Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas deste Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular de Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Titular de Notas Comerciais e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Titular de Notas Comerciais, decorrentes deste Termo de Emissão, devidamente comprovados ("Obrigações Garantidas"), as Notas Comerciais contarão com o aval em favor da Titular de Notas Comerciais, prestado pelo Avalista, que

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário junto à Emitente e entre si, pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme melhor descrito na Cláusula 6.2 deste Termo de Emissão ("Aval" e "Garantia").

6.2. Aval

6.2.1. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, o Avalista outorga, neste ato, aval em favor da Titular de Notas Comerciais, nos termos do artigo 897 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se como avalista, solidariamente responsável com a Emitente, pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos deste Termo de Emissão até a total liquidação.

6.2.2. O Avalista, neste ato, declara ter lido e concorda, em sua integridade, com o disposto neste Termo de Emissão, estando ciente de todos os termos e condições.

6.2.3. O Avalista declara e garante que possui plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval.

6.2.4. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelo Avalista com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular de Notas Comerciais.

6.2.5. O Avalista, sub-roga-se nos direitos de crédito da Titular de Notas Comerciais contra a Emitente, caso venha a honrar, total ou parcialmente, o Aval, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil. O Avalista desde já, concorda e se obriga a: **(i)** somente após a quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

6.2.6. O Avalista, neste ato, responsabiliza-se, integralmente, pela boa e total liquidação, caso em decorrência do inadimplemento da Emitente, este Termo de Emissão venha a ser executado, podendo o Avalista ser chamado a honrar o pagamento, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas.

6.2.7. As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Avalista independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emitente venha a ter ou exercer em relação às

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

suas obrigações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Titular de Notas Comerciais ao Avalista.

6.2.8. O Avalista reconhece que, em caso de inadimplemento da Emitente, deverá pagar a dívida representada por este Termo de Emissão no valor e na forma aqui estabelecidos.

6.2.9. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo o Avalista pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular de Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

6.2.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância dos prazos para execução do Aval em favor da Titular das Notas Comerciais não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, ressalvadas as hipóteses de prescrição e/ou decadência.

6.2.11. O Aval foi outorgado em caráter universal, irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do presente Termo de Emissão.

6.2.12. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista é acionista da Emitente, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

7. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

7.1. Número da Emissão

7.1.1. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

7.2. Valor Total da Emissão

7.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

7.3. Número de Séries

7.3.1. A Emissão será realizada em série única.

7.4. Quantidade

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

7.4.1. Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais na Data de Emissão.

7.5. Valor Nominal Unitário

7.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

7.6. Escriturador das Notas Comerciais

7.6.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme qualificada acima ("Escriturador das Notas Comerciais").

7.6.2. As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

7.6.3. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

7.6.4. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

7.6.5. O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

7.6.6. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

7.6.7. A Emitente e a Titular de Notas Comerciais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

8. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

8.1. Data de Emissão

8.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão").

8.2. Data de Início da Rentabilidade

8.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("Data de Início da Rentabilidade").

8.3. Local de Emissão

8.3.1. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

8.4. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

8.4.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

8.5. Conversibilidade

8.5.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emitente e/ou do Avalista, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

8.6. Prazo e Data de Vencimento

8.6.1. Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.102 (mil, cento e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

8.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

8.7.1. Para os fins dessa Emissão, as Notas Comerciais serão **(i)** subscritas, pela Titular de Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no **Anexo III** deste Termo de Emissão; e **(ii)** integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento da Condição Precedente de Integralização (conforme definido abaixo), à vista e em moeda corrente nacional, **(a)** na primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e **(b)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 8.9 deste Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto nas Cláusulas 8.7.2 a 8.7.4 abaixo.

8.7.2. O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, pela Titular de Notas Comerciais, estará condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil à emissão, subscrição e integralização de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como após verificadas as condições precedentes estabelecidas no " *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A"* a ser celebrado entre a Emitente, a Titular de Notas Comerciais, o Avalista e a instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI ("Condições Precedentes de Integralização" e "Coordenador Líder", respectivamente).

8.7.3. O Preço de Integralização será pago pela Titular de Notas Comerciais, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente n.º 14813054, agência 0001, mantida junto ao Banco XP S.A. (348) de titularidade da Emitente ("Conta de Livre Movimentação") no mesmo dia em que as Condições Precedentes de Integralização sejam integralmente cumpridas, e desde que o atendimento das referidas Condições Precedentes de Integralização e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

8.7.4. Caso o recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado ou a verificação de cumprimento das Condições Precedentes de Integralização venha a ocorrer após as 16:00 (dezesseis) horas (exclusive) de determinado dia, o Preço de Integralização será pago pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente seguinte, observada a dedução das Despesas *Flat* e do montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Titular de Notas Comerciais, dos recursos advindos da integralização dos CRI. Não obstante, caso a Securitizadora tenha recebido parte dos recursos antes das 16h00 (dezesseis horas) considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, do dia em questão, a Securitizadora deverá transferir tais recursos para a Emissora neste mesmo dia.

8.7.5. As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio em caso de integralização com ágio ou deságio dos CRI, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais, em cada Data de Integralização. Neste caso, a Emitente receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada das comissões do Coordenador Líder. A aplicação do ágio ou deságio aos CRI será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI, **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

8.7.6. Para os fins desta Emissão, as Notas Comerciais passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora após a assinatura de Boletim de Subscrição, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais, a qual somente ocorrerá após o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização, mediante a integralização dos CRI pelos respectivos investidores e repasse dos recursos à Emitente.

8.7.7. Desta forma, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI.

8.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

8.8.1. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

8.9. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

8.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juro - 1)$$

onde:

"J": valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe": Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros": Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI}(1 + TDI_k)$$

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

onde:

"k": número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro variando de 1 (um) até nDI;

"nDI": número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

"TDIk": Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

"DIk": Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"Fator Spread": sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

"spread": a ser definido conforme o Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto;

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização deverá ser acrescido 1 Dia Útil no "DP", de forma que o número de dias úteis do referido período seja igual ao número de dias úteis do primeiro período de capitalização dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização).

Observações:

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

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

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 2° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;

(v) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização dos CRI ("Prêmio"). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

8.9.2. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

8.9.3. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

e a Emitente, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 8.9.2 acima.

8.9.3.1. Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais.

8.9.3.2. Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

8.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

8.10.1. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **Anexo IV** a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

8.10.2. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito pela Emitente à Titular de Notas Comerciais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente n.º 51921-7, agência n.º 3721 mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado") necessariamente até o final do dia de cada Data de Pagamento da Remuneração.

8.11. Amortização do Principal das Notas Comerciais

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

8.11.1. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.

8.12. Local e Horário de Pagamento

8.12.1. Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Emitente à Titular de Notas Comerciais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento.

8.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

8.13.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

8.14. Prorrogação dos Prazos

8.14.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

8.15. Encargos Moratórios

8.15.1. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente e pelo Avalista.

8.16. Decadência dos direitos aos acréscimos

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

8.16.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.15 acima, o não comparecimento da Titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular de Notas Comerciais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

8.17. Repactuação Programada

8.17.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

8.18. Publicidade

8.18.1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular de Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular de Notas Comerciais nos termos da Cláusula 0 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

8.19. Liquidez e estabilização

8.19.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

9. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO POR EVENTO DE RETENÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

9.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

9.1.1. A Emitente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

9.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"):

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUnota

onde:

PUprêmio = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo indicado no item "(iii)" da Cláusula 9.1.2 acima;

PUnota = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

9.1.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto no item (iii) da cláusula 9.1.2 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

9.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

9.1.5. As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

9.1.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.2. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

9.2.1. A Emitente poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emitente, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

9.2.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emitente desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emitente deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.3. Na hipótese da Cláusula 9.2.2 item (ii.b.) acima, a Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do resgate antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.4. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.

9.2.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

9.2.6. As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emitente.

9.2.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emitente, a Titular de Notas Comerciais deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.3. Amortização Extraordinária Facultativa

9.3.1. A Emitente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

9.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

9.3.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa *indicado no item "(iii)" da Cláusula 9.1.2 acima;*

PUnota = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

9.3.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto no item (iii) da cláusula 9.3.3. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

9.3.5. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

9.3.6. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

9.3.7. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.4. Oferta de Resgate Antecipado

9.4.1. A Emitente poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, sendo que, na referida comunicação, deverá constar: **(a)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, a ser oferecido pela Emitente, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Titular de Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Titular de Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emitente à Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.4.4 abaixo; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Titular de Notas Comerciais;

(ii) após o recebimento pela Titular de Notas Comerciais da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Emitente, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emitente a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Emitente na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser cancelada pela Emitente e a Titular de Notas Comerciais deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Emitente na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser realizada pela Emitente, nos termos propostos, para a totalidade das Notas Comerciais

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, devendo a Titular de Notas Comerciais realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e

(vi) o valor a ser pago à Titular de Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Titular de Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 8.9 deste Termo de Emissão.

9.4.2. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Emitente (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emitente não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

9.4.3. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.4.4. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 9.4.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

9.4.5. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais.

9.4.6. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de amortização das Notas Comerciais e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Emitente, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais após o referido pagamento.

9.4.7. O pagamento das Notas Comerciais a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado pela Emitente mediante

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

depósito na Conta Centralizadora. A Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Notas Comerciais o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

9.4.8. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

9.5. Aquisição Facultativa

9.5.1. Em razão da vinculação aos CRI, a Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais.

10. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. As Notas Comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emitente o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos deste Termo de Emissão ("Preço de Resgate Simples"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas cláusulas 10.1 e 10.1.2 abaixo (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado").

10.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.3 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a este Termo de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(b)** pedido de autofalência da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou do Avalista, desde que haja processamento do pedido; **(d)** propositura, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, em juízo, de requerimento de

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** requerimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de antecipação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei n.º 11.101, ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; **(g)** proposta, pela Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei n.º 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; **(h)** pedido de suspensão pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; e/ou, ainda, **(i)** quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, incluindo mas não se limitando àquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou do Avalista ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iv) caso a Emitente e/ou o Avalista **(a)** realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emitente realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário") ou **(b)** por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(v) na hipótese de a Emitente e/ou qualquer de suas Controladas e/ou o Avalista praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando anular, cancelar, suspender, rescindir ou repudiar este Termo de Emissão e/ou a Garantia ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(vii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(viii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Titular de Notas Comerciais;

(ix) alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do Controle direto ou indireto da Emitente e/ou do Avalista, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; ou **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas; e

(x) **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emitente e/ou do Avalista; **(b)** fusão ou cisão da Emitente e/ou do Avalista; ou **(c)** a realização pela Emitente e/ou pelo Avalista de qualquer reorganização societária. Para fins de esclarecimento em qualquer uma das hipóteses mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" deste item, não incidirá vencimento antecipado **(i)** caso a reorganização societária da Emitente e/ou do Avalista ocorra de modo que seus bens continuem a ser detidos diretamente ou indiretamente, respectivamente, pela Emitente e/ou pelo Avalista; ou **(ii)** caso previamente autorizado pelos Titulares de CRI; **(iii)** em caso de mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; **(iv)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(v)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(vi)** na hipótese de incorporação, fusão ou cisão da Emitente, se a Emitente assegurar à Titular das Notas Comerciais (e consequentemente aos Titulares do CRI) que assim desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da ata dos atos societários relativos à reorganização societária (que aprovar a incorporação, fusão ou cisão da Emitente), o resgate das Notas Comercias de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; conforme previsto no artigo 231, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

10.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.4 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(i) descumprimento pela Emitente e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que **(i)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou **(ii)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do descumprimento;

(ii) inadimplemento no pagamento de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela respectiva devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(iii) protesto de títulos contra a Emitente e/ou Avalista, cujos valores individuais sejam superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado à Titular de Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

(iv) se a Emitente e/ou o Avalista admitir por escrito sua incapacidade de pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;

(v) caso as declarações realizadas pela Emitente e/ou pelo Avalista e nos Documentos da Operação revelarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(vi) descumprimento, conforme constatado por decisão judicial de primeira instância, por parte da Emitente e/ou do Avalista durante a vigência do presente Termo de Emissão e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que referida falta de cumprimento **(i)** não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior; ou **(ii)** não tenha sido obtido efeito suspensivo;

(vii) não cumprimento tempestivo de decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado contra a Emitente e/ou Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emitente e/ou do Avalista cujo valor, individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente desde que tenha obtido um efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(ix) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Emitente e/ou pelo Avalista e/ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Emitente e o Avalista que acarrete em uma redução de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(iv)** realizadas no curso normal dos negócios;

(x) pagamento, pela Emitente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações descritas neste Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelo Avalista, exceto **(1)** se não causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Emitente e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão.

(xii) condenação da Emitente e/ou de suas respectivas Controladas, do, em primeira instância, por inobservância da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção (conforme definidos abaixo) ou leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(i)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(ii)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(xiii) na hipótese de qualquer pessoa diversa do Emitente e/ou do Avalista e/ou das Controladas da Emitente praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando questionar ou revisar este Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(xiv) se a Emitente e/ou o Avalista cederem ou transferirem, ou de qualquer forma prometerem ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao presente Termo de Emissão ou aos Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento da Titular de Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;

(xvi) sentença prolatada por juízo ou tribunal competente declarando a ilegalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Emitente e/ou Avalista e/ou suas Controladas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de pagamento, pela Emitente ou pelo Avalista, de suas obrigações relativas a este Termo de Emissão;

(xviii) aplicação dos recursos oriundos deste Termo de Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 4 acima, observadas as possibilidades de alterações e ajustes previstos neste Termo de Emissão. A eventual solicitação de esclarecimentos pelo Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos e eventuais pedidos de correção, não serão considerados um evento de inadimplemento; e

(xix) falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual a Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou a Avalista seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

10.2. Na hipótese de quitação (i) da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; (ii) da 31ª (trigésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; e (iii) da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ nº 12.130.744/0001-00), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente, os valores de corte (*thresholds*) previstos nas Cláusulas 10.1.1. e 10.1.2 acima, passarão a ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

10.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Emitente realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 8.15 acima.

10.4. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma assembleia especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada pelos Titulares dos CRI, observados os termos e quóruns a serem previstos no Termo de Securitização, pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deliberarem pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar data de realização de referida assembleia de Titulares dos CRI que decretar o vencimento antecipado, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 8.15 acima. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para os fins previstos nesta Cláusula 10.4 não seja instalada e/ou caso não haja quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, ou em caso de não aprovação da declaração de vencimento antecipado, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

11. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DO AVALISTA

11.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emitente e o Avalista, conforme o caso, se obrigam a:

(i) enviar, no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior, de acordo com a exigência feita pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Titular de Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI necessários para comprovação de que os recursos líquidos decorrentes da Emissão estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Empreendimentos Imobiliários ou em prazo inferior caso seja exigido por órgão regulador;

(ii) observar as obrigações e regras que lhe sejam aplicáveis, nos termos da Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(iii) caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, apresentar os seguintes documentos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários: **(a)** licenças ambientais, Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA); **(b)** orçamentos relativos às obras civis, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, alvarás ou licenças para as construções, Cadastro Específico do INSS (CEI), quando aplicáveis; e **(c)** certidões de regularidade fiscal nas esferas municipal, estadual e federal;

(iv) dar ciência deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(v) comunicar imediatamente a Titular de Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) em relação à Emitente, em caso de não cumprimento pela Emitente de quaisquer obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão, a Emitente não poderá pagar dividendos, juros sobre capital próprio, ou realizar qualquer distribuição de lucros ou resultados ou qualquer outra remuneração ou bonificação, de qualquer natureza, os quais estejam atrelados aos resultados da Emitente, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras da Emitente e do respectivo parecer do auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor ("Demonstrações Financeiras"), obrigando-se, ainda, a atualizá-las anualmente, até a data de vencimento dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(b) em relação à Emitente, até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e

(c) em até 3 (três) Dias Úteis após a publicação das Demonstrações Financeiras, declaração, na forma prevista no Anexo VI ao presente instrumento, assinada por seus representantes legais, **(1)** confirmando o cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um evento de vencimento antecipado das obrigações previstas no presente Termo de Emissão; **(2)** declarando a manutenção da existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI;

(d) todas e quaisquer informações da Emitente e/ou do Avalista que forem solicitadas pela B3 à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pela Securitizadora à Emitente e/ou ao Avalista, ou prazo menor estabelecido pela B3;

(e) qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pela Securitizadora a fim de que esta possa verificar o cumprimento das obrigações nos termos do presente Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade competente;

(f) informações sobre qualquer descumprimento, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Termo de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do descumprimento;

(g) todos os demais documentos e informações que a Emitente e/ou o Avalista, nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão, comprometeram-se a enviar à Securitizadora nos prazos estabelecidos neste Termo de Emissão;

(h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da citação, cópia de pedido de falência, insolvência ou recuperação, conforme aplicável, apresentado por terceiros;

(i) comunicação escrita sobre a ocorrência de **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Emitente e/ou do Avalista,

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

e/ou **(b)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emitente ou do Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contado da data em que tomar conhecimento do respectivo evento ou situação;

(j) informação, em até 1 (um) Dia Útil Dia Útil após sua ciência, à Securitizadora, da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(k) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data do recebimento da solicitação enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;

(viii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela legislação em vigor;

(ix) manter seus sistemas de contabilidade e de informações gerenciais, bem como seus livros contábeis e demais registros atualizados e em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, sua situação financeira e os resultados de suas respectivas operações;

(x) atualizar anualmente as Demonstrações Financeiras, até a data de vencimento dos CRI;

(xi) manter constantemente atualizados, junto à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, seu(s) endereço(s) e o endereço do Avalista para efeito de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Termo de Emissão;

(xii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, nem praticar nenhum ato em desacordo com seus respectivos atos constitutivos vigentes ou com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão;

(xiii) manter seus bens e ativos necessários ao desenvolvimento das suas atividades principais devidamente segurados, por companhias de seguro, usualmente adotadas pela Emitente;

(xiv) manter válidas e regulares, com relação à data em que foram prestadas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, as declarações apresentadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(xv) remunerar e manter contratados durante toda a vigência do presente Termo de Emissão todo e qualquer prestador de serviço necessário para a continuidade dos CRI, observados os prestadores de serviços a serem contratados e remunerados pela Securitizadora, tal como previsto no Termo de Securitização;

(xvi) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída neste Termo de Emissão;

(xvii) assegurar e defender, de forma adequada e tempestiva, de qualquer ato, ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, reivindicação de terceiros, procedimento ou processo de que tenha conhecimento direcionado à Emitente e que possa afetar comprovada e diretamente, no todo ou em parte, o cumprimento, pela Emitente, dos termos deste Termo de Emissão, bem como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI da ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, procedimento ou processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo, desde que, em qualquer caso, referidas informações não estejam sujeitas à confidencialidade ou impedidas de divulgação por ordem judicial ou autoridade, observado que informações confidenciais que a Emitente obtenha autorização para compartilhar deverão ser tratadas em caráter sigiloso;

(xviii) dar cumprimento a todas as instruções escritas recebidas pela Securitizadora para o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do presente Termo de Emissão, especialmente quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(xix) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos seus aspectos as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de suas atividades principais, obrigando-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas aplicáveis às suas atividades, exceto caso referidas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de suas atividades principais não gerem um Efeito Adverso Relevante;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(xx) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos do presente Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) manter as Partes deste Termo de Emissão indenes contra responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los, independente de culpa, de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações transitadas em julgado nas quais a autoridade entenda que referido dano está relacionado à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxii) comunicar à Securitizadora, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva ciência formal pela Emitente, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, exceto por aquelas **(a)** em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou **(b)** que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xxiii) comunicar à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva ciência formal pela Emitente, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas trabalhistas no que tange trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;

(xxiv) assegurar que os recursos obtidos com as Notas Comerciais não sejam empregados em: **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;

(xxv) não realizar operações que não sejam em condições equitativas de mercado e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão;

(xxvi) obter e manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações exigidas pela legislação e relevantes para o exercício regular e seguro de suas atividades, exceto **(i)** por aquelas licenças e autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(ii)** quando a não obtenção ou renovação não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou **(iii)** por aquelas matérias que estejam sendo questionadas de

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial, apresentando à Securitizadora, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item;

(xxvii) não realizar e não permitir que suas Controladas, administradores, diretores e demais representantes legais realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal, para obter vantagem indevida em favor da Emitente;

(xxviii) praticar os atos, assinar documento ou contrato adicional necessários à manutenção dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão;

(xxix) manter o presente Termo de Emissão válido, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emitente nos termos do presente Termo de Emissão;

(xxx) manter, até o cumprimento integral de toda e qualquer obrigação decorrente do presente Termo de Emissão, seu registro de companhia aberta junto à CVM;

(xxxi) convocar, nos termos da Cláusula 13 abaixo, assembleia geral de titulares de Notas Comerciais para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, afetem os interesses de titulares de Notas Comerciais ou de CRI relacionados com a Emissão, a Oferta e as Notas Comerciais, caso a Titular de Notas Comerciais deva fazer, nos termos deste Termo de Emissão, mas não o faça;

(xxxii) comparecer às assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais e Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que solicitado, e, independentemente de solicitação, quando a convocação para a referida assembleia for realizada pela ou a pedido da Emitente;

(xxxiii) em relação à Emitente, contratar e manter contratada durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas (conforme definido abaixo), devendo, ainda, permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;

(xxxiv) em relação à Emitente, garantir que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022,

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "Formulários de Referência"), sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, conforme exigidos pelas normas da CVM; e

(xxxv) em relação à Emitente, garantir que o Formulário de Referência **(a)** contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emitente, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emitente, bem como quaisquer outras informações relevantes, conforme exigido pelas normas da CVM; e **(b)** sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.

12. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DO AVALISTA

12.1. A Emitente e o Avalista, neste ato e na presente data, declaram e garante, de forma individual que:

(i) se responsabilizam pela existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI, responsabilizando-se por zelar pela existência e integridade dos Créditos Imobiliários;

(ii) respeitam a legislação ambiental aplicável aos Empreendimentos Imobiliários e que a utilização dos recursos oriundos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação não implicará em violação de qualquer de seus dispositivos;

(iii) para a construção dos Empreendimentos Imobiliários estão sendo obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(iv) até a presente data não tem conhecimento de que existam sobre os Empreendimentos Imobiliários quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que, caso qualquer restrição venha a surgir, referida restrição será sanada pela Emitente no prazo estipulado pelos entes públicos ou pelo Poder Judiciário;

(v) até a presente data não tem conhecimento da existência de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Imobiliários;

(vi) até a presente data não tem conhecimento de que existam contra os Empreendimentos Imobiliários, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;

(vii) são sociedades devidamente constituídas, validamente existentes e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;

(viii) tem plenos poderes e autoridade para conduzir seus respectivos negócios, em conformidade com o disposto em seu documento constitutivo;

(ix) estão autorizadas a firmar este Termo de Emissão, tendo sido praticados todos os atos societários necessários para tanto;

(x) os representantes legais da Emitente e do Avalista, conforme aplicável, que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(xi) as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista, neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, não violam, infringem ou causam o vencimento antecipado de quaisquer contratos ou instrumentos financeiros do qual a Emitente e/ou o Avalista sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, não sendo necessária a obtenção de *waivers* para o cumprimento das obrigações;

(xii) este Termo de Emissão e as obrigações nestes previstas, constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes à Emitente e ao Avalista, conforme aplicável, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil Brasileiro");

(xiii) a emissão das Notas Comerciais e o cumprimento pela Emitente e Avalista de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação: **(a)** não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; **(b)** não estão nem estarão em conflito com seus documentos societários; e **(c)** não estão nem estarão em

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente e/ou o Avalista sejam parte;

(xiv) conduzem seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificadas e registradas para o exercício das atividades de construção, incorporação e loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável;

(xv) os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados exclusivamente nos termos da Cláusula 4;

(xvi) não têm conhecimento de inadequação da construção dos Empreendimentos Imobiliários às normas aplicáveis em vigor, incluindo de uso e ocupação do solo, restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive socioambiental;

(xvii) não têm conhecimento de reclamações de natureza socioambiental, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que frequentemente monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos até presente data, bem como evitar a prática de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xviii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ou questões socioambientais ou de restrição de uso e ocupação do solo relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente, a Avalista e as sociedades de propósito específico, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, indenizações, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão socioambiental, incluindo para defesa e manutenção da Titular de Notas Comerciais indene em relação aos referidos atos;

(xix) os Empreendimentos Imobiliários não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Emitente agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que não sejam afetados os Empreendimentos Imobiliários;

(xx) eventual exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Empreendimentos Imobiliários será sanada pela Emitente e/ou pelas sociedades de propósito específico, que desenvolverem os Empreendimentos Imobiliários, de forma que estes não sejam afetados;

(xxi) não existem contra si processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos Imobiliários;

(xxii) não tem conhecimento de infração no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, envolvendo seus fornecedores diretos e relevantes;

(xxiii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emitente, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem, incluindo, mas não se limitando a qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas;

(xxiv) a Emitente e as sociedades de propósito específico que desenvolverão os Empreendimentos Imobiliários possuem em seus Estatutos Sociais ou Contratos Sociais, conforme o caso, objeto social com atividades prioritariamente imobiliárias, observada a Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(xxv) a Emitente se obriga ainda a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecido neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Securitizadora perante os Investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação/documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(xxvi) se responsabilizam por entregar à Securitizadora via dos Documentos da Operação, devidamente assinados e registrados, quando aplicável, para os fins de arquivamento a que a Securitizadora está obrigada em moldes aceitos pela CVM, vale dizer, assinados com certificação ICP, ou com o reconhecimento das firmas dos representantes legais das partes envolvidas.

(xxvii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àquelas **(a)** cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente e/ou perante a autoridade competente pela Emitente ou pela Avalista, e/ou **(b)** tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas no Formulário de Referência da Emitente ou nas demonstrações financeiras da Emitente ou da Avalista, e **(c)** cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente e pelo Avalista de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto pelo previsto neste Termo de Emissão;

(xxix) as informações financeiras da Emitente e do Avalista mais recentes representam corretamente a posição financeira da Emitente e do Avalista, naquelas datas, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, de forma consolidada e, desde a data das informações financeiras mais recentes divulgadas, **(a)** não houve qualquer operação fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para suas atividades e para esta Emissão; e **(b)** não ocorreu qualquer alteração relevante nem aumento substancial dos seus respectivos endividamentos desde a divulgação de suas informações financeiras mais recentes;

(xxx) não ocorreu nenhuma alteração adversa relevante nas condições econômicas, regulatórias, reputacionais, financeiras ou operacionais da Emitente e do Avalista, desde a data das suas últimas informações financeiras;

(xxxi) **(a)** não há descumprimento de **(1)** qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral **(2)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo, arbitral ou extrajudicial, bem como **(b)** não tem conhecimento de qualquer inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão, as Notas Comerciais e/ou a Emissão;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(xxxii) os documentos e informações fornecidos à Titular de Notas Comerciais são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xxxiii) tem ciência de que este Termo de Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada e declara, ainda, que dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as suas cláusulas e dos demais documentos relacionados a emissão dos CRI;

(xxxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações tributárias, inclusive com a entrega de todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto com relação àquelas **(a)** cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente, administrativamente e/ou perante a autoridade competente pela Emitente ou pela Avalista, e/ou **(b)** tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas no Formulário de Referência da Emitente ou nas demonstrações financeiras da Emitente ou da Avalista, e **(c)** cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxxv) as informações constantes do Formulário de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, estando atualizadas conforme as regras descritas na Resolução CVM nº 80;

(xxxvi) o Formulário de Referência **(a)** contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emitente, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emitente, bem como quaisquer outras informações relevantes, conforme exigido pelas normas da CVM; e **(b)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e

(xxxvii) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Emitente, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emitente; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

12.2. Disposições Socioambientais. A Emitente obriga-se a utilizar os recursos disponibilizados em função deste Termo de Emissão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas, bem como toda a legislação que veda o uso de mão de obra infantil, trabalho análogo ao escravo e incentivo à prostituição ou infringir aos direitos dos silvícolas, especialmente, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental").

12.2.1. Sem prejuízo das obrigações e declarações previstas acima, a Avalista e a Emitente declaram, por si, pelas Controladas da Emitente e respectivos administradores, diretores e demais representantes legais, quando agindo em nome e benefício da Avalista e/ou da Emitente, e no melhor conhecimento, por suas controladoras, coligadas, e empresas sob controle comum, que: **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade; **(ii)**, possui todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; exceto por aquelas que estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Emitente e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; **(iii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iv)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; **(v)** não existem, nesta data, contra si ou suas controladas condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e **(vi)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Titular de Notas Comerciais, considere as dívidas da Emitente antecipadamente vencidas.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

12.2.1.1. Adicionalmente, a Emitente e o Avalista obrigam-se, durante a vigência deste título, a:

(i) cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Titular de Notas Comerciais, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;

(ii) cumprir e fazer com que as Controladas e seus respectivos administradores, diretores e demais representantes legais cumpram a Legislação Socioambiental;

(iii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas nos termos da Legislação Socioambiental;

(iv) comunicar a Titular de Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Notas Comerciais; e

(vi) adotar as diligências apropriadas, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem, incluindo, mas não se limitando a qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas.

12.2.2. Responsabilidade Ambiental: A Emitente, independentemente de culpa, compromete-se a ressarcir a Titular de Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares de CRI, qualquer quantia que este seja compelido a pagar em razão de dano ambiental causado pela Emitente e/ou pelas eventuais sociedades de propósito específico e/ou limitada, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, decorrente ou não destes, ou de qualquer prejuízo ambiental que, de qualquer forma, a respectiva autoridade entenda estar relacionado ao presente Termo de Emissão e demais Documentos da Operação, assim como se obriga a indenizar a Titular de Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por qualquer perda ou dano por este sofrido, inclusive à sua imagem.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

12.3. Disposições Anticorrupção. A Emitente e o Avalista declaram, por si e por suas sociedades Controladas, controladoras, coligadas, administradores, diretores e demais representantes legais, agindo em nome ou em benefício da Emitente e/ou da Avalista, seu compromisso de exercer suas atividades nos limites impostos pela legislação a que está sujeito, em especial às normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterada, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção").

12.3.1. Pela assinatura deste instrumento a Emitente e o Avalista declaram e garantem, por si e por suas sociedades Controladas, controladoras, coligadas, administradores, diretores e demais representantes legais, agindo em nome ou em benefício da Emitente e/ou da Avalista, que:

(i) não exercem atividades ou adotam condutas indicadas comprovadamente como crime, infração, ato lesivo conforme os termos das Leis Anticorrupção ("Práticas Ilícitas");

(ii) não existem, além daquelas já informadas pela Emitente **(a)** decisões definitivas, administrativas ou judiciais, que reconheçam Práticas Ilícitas, envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas Controladas; ou **(b)** acordos de leniência, delação premiada, processo administrativo de responsabilização ou termo de ajustamento de conduta; envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas sociedades controladas e sob controle comum; ou **(c)** inquéritos, denúncias ou outros procedimentos instaurados pelas autoridades competentes para a apuração ou investigação de Práticas Ilícitas, envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas sociedades controladas e sob controle comum; e

(iii) possuem e manterão programa de integridade, caracterizado pela adoção de mecanismos e procedimentos internos de controle que atendam aos parâmetros indicados nas Leis Anticorrupção.

12.4. No caso de, até a efetiva liquidação das obrigações assumidas no presente Temo de Emissão, qualquer das declarações previstas nesta Cláusula forem comprovadamente verificadas como falsas, a Titular de Notas Comerciais ou o Agente Fiduciário dos CRI terá o direito de decretar o vencimento antecipado do presente instrumento, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

12.5. A Emitente notificará imediatamente a Titular de Notas Comerciais ou após a cessão a Interveniente Anuente ou o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula, sobretudo em caso de ocorrência, ou suspeita de ocorrência, de qualquer das Práticas Ilícitas, especialmente em casos referentes à participação em práticas de suborno, corrupção e demais ilícitos contra a administração pública.

12.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.5 acima, a Emitente obriga-se a notificar a Titular de Notas Comerciais no Dia Útil subsequente, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

13.1. Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora.

13.2. Após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

13.3. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 13.1 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais.

13.4. As Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Notas Comerciais em Circulação, em primeira convocação, ou qualquer número, em segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

13.5. A presidência das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais caberá à Securitizadora.

13.6. Nas deliberações das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, a cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 13.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.

13.7. Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à assembleia geral de titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização.

13.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

13.9. Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

13.9.1. Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "Notas Comerciais em Circulação" significam todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

14. DESPESAS

14.1. Correrão por conta do Patrimônio Separado, mantido às expensas, da Emitente, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.

14.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade Patrimônio Separado, mantido às expensas da Emitente, e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo V** deste Termo de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

e ordem da Emitente, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas mantido junto ao Patrimônio Separado a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 14.3:

(i) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais composta pela parcela devida 1 (um) dia após a Primeira Data de Integralização no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) considerando a emissão de série única, atualizados anualmente, a partir da data da primeira cobrança, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração do agente escriturador e liquidante dos CRI no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 500,00 (quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia útil após a data da primeira integralização dos CRI;

(iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e na regulamentação da CVM aplicável, que estabelece as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, atualizadas anualmente, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora, anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, o valor referente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela emissão dos CRI, *flat* livre de impostos/taxas/ tributos ("*Fee de Estruturação*") a ser pago em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Securitizadora incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, composta da seguinte forma: **(a)** registro da CCI: será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3; e **(b)** parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes:

(a) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas".

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(b) os valores indicados acima, devidos a título de remuneração da Instituição Custodiante, incluindo a hora-homem, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

(c) as parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00;

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

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(a) O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização. Serão devidas **(1)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais.; **(2)** parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; e **(3)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "3" acima continuará sendo devido e pago pela Devedora, até a comprovação integral da destinação dos recursos;

(b) a primeira parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Emitente ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação ("*abort fee*");

(c) em caso de necessidade de realização de assembleia especial de titulares dos CRI, reestruturação ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emitente, do relatório de horas. Para fins de conceito de assembleia especial de titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(d) os valores indicados na alínea (a) e (c) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(e) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias,

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(f) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(g) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;

(h) o pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emitente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à 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, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(vi) remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o auditor independente do Patrimônio Separado receberá da Securitizadora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Emitente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de Integralização, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por lei; e

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de classificação de risco, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo a excussão das Garantias;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos à CCI e aos CRI;

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial de titulares dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xi) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à assembleia especial de Titulares de CRI;

(xii) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xiii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

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

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

14.3. Fundo de Despesas. A Titular de Notas Comerciais descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R$ 259.163,63 (duzentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e três reais e sessenta três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.3.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 90.000,00 (novamente mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

14.3.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 14.4.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

14.3.3. Para fins deste Termo de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas", Significam as aplicações financeiras em **(i)** letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano,

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou **(iv)** ainda em títulos públicos federais, com liquidez diária.

14.4. Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 14.3 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Emitente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

14.4.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Emitente com as penalidades previstas na Cláusula 14.4.5 ou poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.4.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 14.4.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

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

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

14.4.5. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emitente não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

15.1. A Emitente deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a **Fitch Ratings Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0002-14 ("Agência de Classificação de Risco") para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo **(a)** monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Notas Comerciais; **(b)** permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** entregar a Emitente e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação.

15.2. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo.

15.3. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: **(i)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; **(ii)** Moody's América Latina Ltda.; e/ou **(iii)** Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

15.4. A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 15.3 acima, **(i)** caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; **(ii)** caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; **(iii)** caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iv)** se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Cessão e Sucessores. Exceto pela Titular, nos termos previstos neste Termo de Emissão, nenhuma das Partes poderá ceder este Termo de Emissão, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da outra Parte. Este Termo de Emissão obriga as Partes e seus sucessores, herdeiros ou cessionários autorizados de qualquer Parte, a qualquer título.

16.2. Execução Específica. As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

execução específica, nos termos do Código de Processo Civil. Alternativamente ou cumulativamente ao pedido de execução específica, a Parte que se considerar prejudicada poderá pleitear indenização por perdas e danos.

16.3. Compensação. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

16.4. Irrevogabilidade das Disposições. As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

16.5. Independência das Disposições. Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

16.6. Inexistência de Renúncia. Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

16.7. Em nenhuma circunstância, a Titular de Notas Comerciais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, o Avalista, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

16.8. Alterações. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 16.8.1 abaixo.

16.8.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Resolução

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

CVM 60, fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; **(v)** for necessária para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e/ou **(vi)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

16.9. Comunicações.

As Comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente:

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500
CEP 15.085-485
São José do Rio Preto – SP, Higienópolis
At. Rodrigo Alexandro Rossalo e Fabiano Valese
Telefone: 17-2137-1700
E-mail: rodrigo.rossalo@rni.com.br e fabiano.valese@rni.com.br

Para a Titular de Notas Comerciais:

BARI SECURITIZADORA S.A.
Brigadeiro Faria Lima, 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano
São Paulo-SP
CEP 01452-000
At.: Carolina Marcondes
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br;
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Para o Avalista:

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Bady Bassitt, n° 4717
São José do Rio de Preto – SP, Centro
CEP 15.015-700
At. Antonio José Orlandi / Jeferson Alex Salviato
Telefone: (17) 3122-7800
E-mail: antonio.orlandi@rodobens.com.br / jeferson.salviato@rodobens.com.

16.9.1. A mudança de destinatário, de endereço ou de qualquer das informações acima indicadas deve ser prontamente comunicada por escrito às demais Partes, conforme aqui previsto; se dita comunicação deixar de ser realizada, qualquer aviso ou comunicação entregue aos destinatários ou nos endereços acima indicados será considerado como tendo sido regularmente feito e recebido.

16.9.2. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

16.10. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

16.11. Acordo Integral. O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

16.12. Assinatura Eletrônica. As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

16.12.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

16.12.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

16.13. Foro. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado do São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo,24 de outubro de 2024.

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

(Página de Assinaturas do Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A., celebrado em 24 de outubro de 2024)

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(*Emitente*)





BARI SECURITIZADORA S.A.

(*Titular de Notas Comerciais*)





RODEBENS PARTICIPAÇÕES S.A.

(*Avalista*)





DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO I

TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não
RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

C/C

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais da RNI Negócios Imobiliários S.A.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" datado de 24de outubro de 2024, conforme alterada ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emitente em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Refor	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Valor total desembolsado à Emitente	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

[*Cidade*], [*Data*]

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(Inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS DA 2ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

EMITENTE	**CNPJ**
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	67.010.660/0001-24

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500	Higienópolis

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
15085-485	São José do Rio Preto	São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Notas Comerciais", "Emissão" e "Emitente", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", datado de 24 de outubro de 2024 ("Termo de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em23 de outubro de 2024, o qual será arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS (R$)
[●]	1.000,00	[●]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente n.º [●], agência [●], mantida junto ao [*Banco*] ([●]), em moeda corrente nacional.**

As Notas Comerciais serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 8.7 do Termo de Emissão e, após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 8.9 do Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização das Notas Comerciais estará sujeita às condições indicadas na Cláusula 8.7.2 do Termo de Emissão.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão. São Paulo, [●] de outubro de 2024. **SUBSCRITOR**	**CNPJ**

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

BARI SECURITIZADORA S.A.	
_____ Nome: Cargo:	10.608.405/0002-41

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO IV
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

PARCELAS	DATA DE REMUNERAÇÃO	JUROS	TAI
1	26/12/2024	Sim	0,0000%
2	24/01/2025	Sim	0,0000%
3	25/02/2025	Sim	0,0000%
4	25/03/2025	Sim	0,0000%
5	28/04/2025	Sim	0,0000%
6	23/05/2025	Sim	0,0000%
7	26/06/2025	Sim	0,0000%
8	25/07/2025	Sim	0,0000%
9	25/08/2025	Sim	0,0000%
10	25/09/2025	Sim	0,0000%
11	24/10/2025	Sim	0,0000%
12	25/11/2025	Sim	0,0000%
13	26/12/2025	Sim	0,0000%
14	23/01/2026	Sim	0,0000%
15	25/02/2026	Sim	0,0000%
16	25/03/2026	Sim	0,0000%
17	27/04/2026	Sim	0,0000%
18	25/05/2026	Sim	0,0000%
19	25/06/2026	Sim	0,0000%
20	24/07/2026	Sim	0,0000%
21	25/08/2026	Sim	0,0000%
22	25/09/2026	Sim	0,0000%
23	23/10/2026	Sim	0,0000%
24	25/11/2026	Sim	0,0000%
25	28/12/2026	Sim	0,0000%
26	25/01/2027	Sim	0,0000%
27	25/02/2027	Sim	0,0000%
28	25/03/2027	Sim	0,0000%
29	26/04/2027	Sim	0,0000%
30	25/05/2027	Sim	0,0000%
31	25/06/2027	Sim	0,0000%
32	23/07/2027	Sim	0,0000%
33	25/08/2027	Sim	0,0000%
34	24/09/2027	Sim	0,0000%
35	25/10/2027	Sim	0,0000%
36	25/11/2027	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO V
DESPESAS

Despesas Flat (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R$ 31.800,00	R$ 31.800,00
B3 - Registro CCI (flat)	R$ 1.125,00	R$ 1.125,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Coordenador Estruturação	R$ 350.000,00	R$ 387.382,40
Comissão XP	R$ 1.260.000,00	R$ 1.394.576,65
Agência de Rating	R$ 126.500,00	R$ 147.521,87
Implantação Agente Fiduciario	R$ 6.000,00	R$ 7.171,03
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
Assessor Legal Mattos Filho	R$ 200.000,00	R$ 221.361,37
Assessor Legal Trench	R$ 150.000,00	R$ 160.000,00
Securitizadora	R$ 50.000,00	R$ 55.340,34
Printer	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00
Custo Total	**R$ 2.210.319,00**	**R$ 2.441.864,18**

Despesas Recorrentes	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 6.000,00	R$ 6.640,84
Agente Fiduciário*	R$ 17.000,00	R$ 19.351,17
Agente Fiduciário (Destinação Recursos)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Agência de Rating (monitoramento)	R$ 60.000,00	R$ 69.970,85
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 500,00	R$ 500,00
Escrituração da Nota Comercial	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R$ 1.260,00	R$ 1.260,00
Custo Anual Total(a)	**R$ 157.420,00**	**R$ 175.507,69**

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

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

ANEXO VI
MODELO DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO

À

BARI SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora")
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP
E-mail: juridico@barisecuritizadora.com.br

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Agente Fiduciário")
Avenida das Nações Unidas, 12901
Torre Norte, Cidade Monções
CEP 04578-910 – São Paulo – SP
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Ref.: Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. | 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única para Colocação Privada

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Devedora"); e **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Avalista"), vêm, por meio da presente, declarar que durante o período (i) cumpriu com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e (ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações previstas nos Documentos da Operação.

Adicionalmente, declara a manutenção da existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 4AEB080D-EAA7-42AB-B7E8-86071C0AFE0A

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

(1) **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

(2) **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

e, ainda, na qualidade de avalista,

(3) **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Avalista"); e

sendo a Emitente, a Titular de Notas Comerciais e o Avalista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 24 de outubro de 2024, a Titular de Notas Comerciais, a Emitente e a Avalista celebraram o "*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão Original") para

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

formalizar a emissão de 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada da Emitente ("Notas Comerciais"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em 23 de outubro de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 392.389/24-1, em 04 de novembro de 2024 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 14 de novembro de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet;

(B) após a aquisição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, tudo nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante", "CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(C) a CCI, representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais ("Créditos Imobiliários") integram o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), da *35ª (trigésima quinta)* emissão, em série única da Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização Original");

(D) em 21 de novembro de 2024 foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder da Oferta dos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

"*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A*" ("Prospecto"), conforme previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definido a taxa final para a remuneração a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(E) nos termos da Cláusula 16.8.1 do Termo de Emissão, o Termo de Emissão deve ser aditado para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emitente, da Avalista ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(F) as Partes desejam celebrar o presente aditamento ao Termo de Emissão, de modo a prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Aditamento" e, quando referido em conjunto com o Termo de Emissão Original, o "Termo de Emissão"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme definidas abaixo), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão Original.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste Aditamento, alterar as redações do item "G" dos "Considerandos" do Termo de Emissão Original, o qual passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

> *"(G) para os fins da Emissão e da Oferta, serão considerados "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de*

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão que sejam celebrados com os Participantes Especiais da Oferta; (xii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (xiii) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e (xiv) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores. O presente Termo de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de bookbuilding, de modo a definir a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo) ("Procedimento de Bookbuilding");

2.2. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste presente Aditamento alterar as Cláusulas 1.1, 1.2, 2.2.1, 2.2.3 e 8.9.1 do Termo de Emissão Original, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

*"**1.1**. A Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão foi celebrado nos termos da Reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 4 de novembro de 2024, sob o nº 392.389/24-1 na JUCESP, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão, e a autorização aos representantes legais da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar o presente Termo de Emissão ("Aprovação Societária da Emitente").*

***1.2**. A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 25 de outubro de 2024, sob o nº 399.161/24-7 na JUCESP ("Aprovação Societária do Avalista" e, quando referido em conjunto com a Aprovação da Emitente, "Aprovações Societárias").*

(...)

***2.2.1**. As atas das Aprovações Societárias foram devidamente arquivadas na JUCESP a ata da Aprovação Societária da Emitente foi publicada no jornal "O Estado de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emitente") e a ata de Aprovação Societária do Avalista foi publicada no jornal "DHOJE" ("Jornal de Publicação da Avalista" e, em conjunto com o Jornal de Publicação da Emitente, os "Jornais de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação*

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor.

***2.2.2**. Após o registro atas das Aprovações Societárias, a Emitente encaminhou cópia eletrônica (pdf) das atas das Aprovações Societárias registradas e as respectivas publicações nos Jornais de Publicação para a Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Instituição Custodiante."*

(...)

"***8.9.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa), de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juro - 1)$$

***onde**:*

"J": valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe": Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros": Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI}(1 + TDI_k)$$

onde:

"k": número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro variando de 1 (um) até nDI;

"nDI": número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

"TDIk": Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

"DIk": Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"Fator Spread": sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[(\frac{i}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

onde:

"spread": 1,6000;

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização deverá ser acrescido 1 Dia Útil no "DP", de forma que o número de dias úteis do referido período seja igual ao número de dias úteis do primeiro período de capitalização dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização).

Observações:

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

(ii) *O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iii) *Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(iv) *Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 2° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;*

(v) *Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização dos CRI ("Prêmio"). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.*

Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia ***(i)*** *na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento*

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

*da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento".*

2.3. Por fim, as Partes resolvem de comum acordo excluir a Cláusula 2.2.2. considerando a inclusão dos dados de registro das Aprovações Societárias nas Cláusulas 1.1 e 1.2. do Termo de Emissão e renumerar as demais cláusulas, conforme aplicável.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Emissão Original que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que o Termo de Emissão passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente Aditamento.

3.2. As alterações feitas no Termo de Emissão Original por meio deste Aditamento não implicam novação.

3.3. A Emitente e a Avalista, neste ato, declaram e garantem à Securitizadora, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Emissão Original não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas do presente Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5. As partes reconhecem o Termo de Emissão Original e este Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

5. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

5.2. Legislação Aplicável: Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A., celebrado em 21 de novembro de 2024)

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(*Emitente*)





BARI SECURITIZADORA S.A.

(*Titular de Notas Comerciais*)





RODEBENS PARTICIPAÇÕES S.A.

(*Avalista*)





Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO I

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

(1) **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

(2) **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

e, ainda, na qualidade de avalista,

(3) **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Avalista"); e

sendo a Emitente, a Titular de Notas Comerciais e o Avalista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente tem por objeto social atividades preponderantemente do setor imobiliário, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), quais sejam, nos

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

termos de seu Estatuto Social: **(i)** a compra e venda de imóveis; **(ii)** o desmembramento ou loteamento de terrenos; **(iii)** a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(iv)** a prestação de serviços a terceiros; e **(v)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros;

(B) a Emitente emitirá 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única ("Emissão"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão"), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e deste Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI");

(E) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(F) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários em classe única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(G) para os fins da Emissão e da Oferta, serão considerados "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão que sejam celebrados com os Participantes Especiais da Oferta; (xii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (xiii) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e (xiv) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores. o presente Termo de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de *bookbuilding*, de modo a definir a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo) ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(H) os Créditos Imobiliários não estão vedados de serem utilizados como lastro dos CRI à luz da Resolução CMN 5.118; e

(I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. A Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão foi celebrado nos termos da Reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 4 de novembro de 2024, sob o nº 392.389/24-1 na JUCESP, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as condições e a realização da Emissão, e a autorização aos representantes legais da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar o presente Termo de Emissão ("Aprovação Societária da Emitente").

1.2. A outorga do Aval, pelo Avalista, foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de outubro de 2024, cuja ata foi registrada em 25 de outubro de 2024, sob o nº 399.161/24-7 na JUCESP ("Aprovação Societária do Avalista" e, quando referido em conjunto com a Aprovação da Emitente, "Aprovações Societárias").

2. DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para colocação privada, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Distribuição Não Sujeita a Registro perante a CVM e ANBIMA

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante **(i)** a CVM; e **(ii)** a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.2. Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

2.2.1. As atas das Aprovações Societárias foram devidamente arquivadas na JUCESP a ata da Aprovação Societária da Emitente foi publicada no jornal "O Estado de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emitente") e a ata de Aprovação Societária do Avalista foi publicada no jornal "DHOJE" ("Jornal de Publicação da Avalista" e, em conjunto com o Jornal de Publicação da Emitente, os "Jornais de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

2.2.2. Após o registro atas das Aprovações Societárias, a Emitente encaminhou cópia eletrônica (*pdf*) das atas das Aprovações Societárias registradas e as respectivas publicações nos Jornais de Publicação para a Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Instituição Custodiante.

2.2.3. Eventuais atos societários da Emitente e do Avalista posteriores realizados em razão da Emissão seguirão este mesmo procedimento.

2.3. Colocação

2.3.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima.

2.4. Negociação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), ou em razão de substituição ou destituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais (conforme abaixo definido).

3. DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

3.1. De acordo com o seu estatuto social atualmente em vigor, a Emitente tem como objeto social o previsto no item (A) dos Considerandos.

4. DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

4.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emitente com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emitente e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emitente, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a este Termo de Emissão

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente). Entende-se por "Controladas" as sociedades sob Controle da Emitente e "Controle", a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

4.2. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** mútuos para as Controladas; **(iv)** emissão de instrumento de dívida pelas Controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

4.4. A Emitente poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados nesta Cláusula 4, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos na **Tabela 1 - Anexo I** deste Termo de Emissão, mediante prévia anuência do Titular de Notas Comerciais, conforme decisão dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso proposta pela Emitente, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

4.5. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 4.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Emitente, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 4.1 acima, devendo a Emitente encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular de Notas Comerciais, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo II** a este Termo de Emissão, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios (cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras) da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Titular de Notas Comerciais ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emitente, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 4.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Titular de Notas Comerciais e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.8. Para fins deste Termo de Emissão, compreende-se por:

(i) "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado);

(ii) "Pessoa", entidade ou órgão: (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;

(iii) "Afiliadas", significam, com relação a uma Pessoa, qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, exerça o Controle, seja Controlada por, ou esteja sob Controle comum de tal pessoa ou seja sua coligada;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

4.9. Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 4.1 acima até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na **Tabela 2 - Anexo I** deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

4.10. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, constante da **Tabela 3 - Anexo I,** conforme descrita no Cronograma Indicativo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Titular de Notas Comerciais ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

4.11. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 4.1 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.12. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 4 e efetuar o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário para a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 14.

4.13. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 4.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

4.14. A Titular de Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.15. O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos deste Termo de Emissão, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.1 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

5. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Titular de Notas Comerciais, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Titular de Notas Comerciais mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do **Anexo III** deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

5.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5.3. A Emitente obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 5.1 acima.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

5.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 5.1 acima, a Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Titular de Notas Comerciais, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Titular de Notas Comerciais, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

5.5. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Titular de Notas Comerciais, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, nos moldes da Cláusula 13 abaixo, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6. DA GARANTIA

6.1. Garantia.

6.1.1. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento de quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Titular de Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização, nos termos deste Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, o pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido), a Remuneração (conforme abaixo definido) e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Titular de Notas Comerciais, inclusive por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da garantia, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Emitente no âmbito deste Termo de Emissão, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos, tributos e despesas deste Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular de Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Titular de Notas Comerciais e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Titular de Notas Comerciais, decorrentes deste Termo de Emissão, devidamente comprovados ("Obrigações Garantidas"), as Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

contarão com o aval em favor da Titular de Notas Comerciais, prestado pelo Avalista, que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário junto à Emitente e entre si, pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme melhor descrito na Cláusula 6.2 deste Termo de Emissão ("Aval" e "Garantia").

6.2. Aval

6.2.1. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, o Avalista outorga, neste ato, aval em favor da Titular de Notas Comerciais, nos termos do artigo 897 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se como avalista, solidariamente responsável com a Emitente, pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos deste Termo de Emissão até a total liquidação.

6.2.2. O Avalista, neste ato, declara ter lido e concorda, em sua integridade, com o disposto neste Termo de Emissão, estando ciente de todos os termos e condições.

6.2.3. O Avalista declara e garante que possui plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval.

6.2.4. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelo Avalista com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular de Notas Comerciais.

6.2.5. O Avalista, sub-roga-se nos direitos de crédito da Titular de Notas Comerciais contra a Emitente, caso venha a honrar, total ou parcialmente, o Aval, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil. O Avalista desde já, concorda e se obriga a: **(i)** somente após a quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

6.2.6. O Avalista, neste ato, responsabiliza-se, integralmente, pela boa e total liquidação, caso em decorrência do inadimplemento da Emitente, este Termo de Emissão venha a ser executado, podendo o Avalista ser chamado a honrar o pagamento, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

6.2.7. As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Avalista independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emitente venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Titular de Notas Comerciais ao Avalista.

6.2.8. O Avalista reconhece que, em caso de inadimplemento da Emitente, deverá pagar a dívida representada por este Termo de Emissão no valor e na forma aqui estabelecidos.

6.2.9. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo o Avalista pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular de Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

6.2.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância dos prazos para execução do Aval em favor da Titular das Notas Comerciais não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, ressalvadas as hipóteses de prescrição e/ou decadência.

6.2.11. O Aval foi outorgado em caráter universal, irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do presente Termo de Emissão.

6.2.12. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista é acionista da Emitente, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

7. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

7.1. Número da Emissão

7.1.1. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

7.2. Valor Total da Emissão

7.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

7.3. Número de Séries

7.3.1. A Emissão será realizada em série única.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

7.4. Quantidade

7.4.1. Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais na Data de Emissão.

7.5. Valor Nominal Unitário

7.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

7.6. Escriturador das Notas Comerciais

7.6.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme qualificada acima ("Escriturador das Notas Comerciais").

7.6.2. As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

7.6.3. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

7.6.4. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

7.6.5. O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

7.6.6. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

7.6.7. A Emitente e a Titular de Notas Comerciais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

8. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

8.1. Data de Emissão

8.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão").

8.2. Data de Início da Rentabilidade

8.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("Data de Início da Rentabilidade").

8.3. Local de Emissão

8.3.1. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

8.4. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

8.4.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

8.5. Conversibilidade

8.5.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emitente e/ou do Avalista, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

8.6. Prazo e Data de Vencimento

8.6.1. Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.102 (mil, cento e dois) dias corridos contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

8.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

8.7.1. Para os fins dessa Emissão, as Notas Comerciais serão **(i)** subscritas, pela Titular de Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no **Anexo III** deste Termo de Emissão; e **(ii)** integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento da Condição Precedente de Integralização (conforme definido abaixo), à vista e em moeda corrente nacional, **(a)** na primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e **(b)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 8.9 deste Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto nas Cláusulas 8.7.2 a 8.7.4 abaixo.

8.7.2. O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, pela Titular de Notas Comerciais, estará condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil à emissão, subscrição e integralização de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como após verificadas as condições precedentes estabelecidas no " *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A"* a ser celebrado entre a Emitente, a Titular de Notas Comerciais, o Avalista e a instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI ("Condições Precedentes de Integralização" e "Coordenador Líder", respectivamente).

8.7.3. O Preço de Integralização será pago pela Titular de Notas Comerciais, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente n.º 14813054, agência 0001, mantida junto ao Banco XP S.A. (348) de titularidade da Emitente ("Conta de Livre Movimentação") no mesmo dia em que as Condições Precedentes de Integralização sejam integralmente cumpridas, e desde que o atendimento das referidas Condições Precedentes de Integralização e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

8.7.4. Caso o recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado ou a verificação de cumprimento das Condições Precedentes de Integralização venha a ocorrer após as 16:00 (dezesseis) horas (exclusive) de determinado dia, o Preço de Integralização será pago pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente seguinte, observada a dedução das Despesas *Flat* e do montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Titular de Notas Comerciais, dos recursos advindos da integralização dos CRI. Não obstante, caso a Securitizadora tenha recebido parte dos recursos antes das 16h00 (dezesseis horas) considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, do dia em questão, a Securitizadora deverá transferir tais recursos para a Emitente neste mesmo dia.

8.7.5. As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio em caso de integralização com ágio ou deságio dos CRI, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais, em cada Data de Integralização. Neste caso, a Emitente receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada das comissões do Coordenador Líder. A aplicação do ágio ou deságio aos CRI será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI, **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

8.7.6. Para os fins desta Emissão, as Notas Comerciais passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora após a assinatura de Boletim de Subscrição, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais, a qual somente ocorrerá após o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização, mediante a integralização dos CRI pelos respectivos investidores e repasse dos recursos à Emitente.

8.7.7. Desta forma, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI.

8.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

8.8.1. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

8.9. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

8.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa), de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juro - 1)$$

onde:

"J": valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe": Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros": Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI}(1 + TDI_k)$$

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

onde:

"k": número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro variando de 1 (um) até nDI;

"nDI": número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

"TDIk": Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

"DIk": Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"Fator Spread": sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

"spread": 1,6000;

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização deverá ser acrescido 1 Dia Útil no "DP", de forma que o número de dias úteis do referido período seja igual ao número de dias úteis do primeiro período de capitalização dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização).

Observações:

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

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 2° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;

(v) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização dos CRI ("Prêmio"). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

8.9.2. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

8.9.3. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Emitente, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 8.9.2 acima.

8.9.3.1. Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais.

8.9.3.2. Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

8.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

8.10.1. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **Anexo IV** a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

8.10.2. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito pela Emitente à Titular de Notas Comerciais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente n.º 51921-7, agência n.º 3721 mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado") necessariamente até o final do dia de cada Data de Pagamento da Remuneração.

8.11. Amortização do Principal das Notas Comerciais

8.11.1. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

previstos neste Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.

8.12. Local e Horário de Pagamento

8.12.1. Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Emitente à Titular de Notas Comerciais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento.

8.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

8.13.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

8.14. Prorrogação dos Prazos

8.14.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

8.15. Encargos Moratórios

8.15.1. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente e pelo Avalista.

8.16. Decadência dos direitos aos acréscimos

8.16.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.15 acima, o não comparecimento da Titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

da Emitente nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular de Notas Comerciais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

8.17. Repactuação Programada

8.17.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

8.18. Publicidade

8.18.1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular de Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular de Notas Comerciais nos termos da Cláusula 0 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

8.19. Liquidez e estabilização

8.19.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

9. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO POR EVENTO DE RETENÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

9.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

9.1.1. A Emitente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

9.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

onde:

PUprêmio = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo indicado no item "(iii)" da Cláusula 9.1.2 acima;

PUnota = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

9.1.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto no item (iii) da cláusula 9.1.2 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

9.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

9.1.5. As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

9.1.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.2. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

9.2.1. A Emitente poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos": **(i)** o

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emitente, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

9.2.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emitente desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emitente deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.3. Na hipótese da Cláusula 9.2.2 item (ii.b.) acima, a Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do resgate antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.4. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Notas Comerciais.

9.2.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

9.2.6. As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emitente.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

9.2.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emitente, a Titular de Notas Comerciais deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.3. Amortização Extraordinária Facultativa

9.3.1. A Emitente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

9.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

9.3.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, e **(iii)** do prêmio calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUnota$$

onde:

PUprêmio = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa *indicado no item "(iii)" da Cláusula 9.1.2 acima;*

PUnota = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

Prêmio = 0,7000% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

9.3.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais, o prêmio previsto no item (iii) da cláusula 9.3.3. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

9.3.5. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

9.3.6. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

9.3.7. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.4. Oferta de Resgate Antecipado

9.4.1. A Emitente poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, sendo que, na referida comunicação, deverá constar: **(a)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, a ser oferecido pela Emitente, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Titular de Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Titular de Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emitente à Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** se a Oferta

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.4.4 abaixo; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Titular de Notas Comerciais;

(ii) após o recebimento pela Titular de Notas Comerciais da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Emitente, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emitente a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Emitente na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser cancelada pela Emitente e a Titular de Notas Comerciais deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI definido pela Emitente na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá ser realizada pela Emitente, nos termos propostos, para a totalidade das Notas Comerciais indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, devendo a Titular de

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Notas Comerciais realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e

(vi) o valor a ser pago à Titular de Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Titular de Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 8.9 deste Termo de Emissão.

9.4.2. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Emitente (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emitente não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

9.4.3. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.4.4. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 9.4.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

9.4.5. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais.

9.4.6. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de amortização das Notas Comerciais e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Emitente, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais após o referido pagamento.

9.4.7. O pagamento das Notas Comerciais a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado pela Emitente mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora até

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Notas Comerciais o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

9.4.8. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

9.5. Aquisição Facultativa

9.5.1. Em razão da vinculação aos CRI, a Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais.

10. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. As Notas Comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emitente o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos deste Termo de Emissão ("Preço de Resgate Simples"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas cláusulas 10.1 e 10.1.2 abaixo (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado").

10.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.3 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a este Termo de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(b)** pedido de autofalência da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou do Avalista, desde que haja processamento do pedido; **(d)** propositura, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, em juízo, de requerimento de

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** requerimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de antecipação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei n.º 11.101, ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; **(g)** proposta, pela Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei n.º 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; **(h)** pedido de suspensão pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou pelo Avalista, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; e/ou, ainda, **(i)** quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, incluindo mas não se limitando àquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou do Avalista ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iv) caso a Emitente e/ou o Avalista **(a)** realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emitente realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário") ou **(b)** por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(v) na hipótese de a Emitente e/ou qualquer de suas Controladas e/ou o Avalista praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando anular, cancelar, suspender, rescindir ou repudiar este Termo de Emissão e/ou a Garantia ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(vii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(viii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Titular de Notas Comerciais;

(ix) alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do Controle direto ou indireto da Emitente e/ou do Avalista, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; ou **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; ou **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas; e

(x) **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emitente e/ou do Avalista; **(b)** fusão ou cisão da Emitente e/ou do Avalista; ou **(c)** a realização pela Emitente e/ou pelo Avalista de qualquer reorganização societária. Para fins de esclarecimento em qualquer uma das hipóteses mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" deste item, não incidirá vencimento antecipado **(i)** caso a reorganização societária da Emitente e/ou do Avalista ocorra de modo que seus bens continuem a ser detidos diretamente ou indiretamente, respectivamente, pela Emitente e/ou pelo Avalista; ou **(ii)** caso previamente autorizado pelos Titulares de CRI; **(iii)** em caso de mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; **(iv)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(v)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(vi)** na hipótese de incorporação, fusão ou cisão da Emitente, se a Emitente assegurar à Titular das Notas Comerciais (e consequentemente aos Titulares do CRI) que assim desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da ata dos atos societários relativos à reorganização societária (que aprovar a incorporação, fusão ou cisão da Emitente), o resgate das Notas Comercias de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; conforme previsto no artigo 231, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

10.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.4 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento pela Emitente e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que **(i)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou **(ii)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do descumprimento;

(ii) inadimplemento no pagamento de quaisquer títulos de crédito, instrumentos de dívida (tais como debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis e quaisquer outros que possam vir a ser criados pela legislação) e financiamentos bancários da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela respectiva devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(iii) protesto de títulos contra a Emitente e/ou Avalista, cujos valores individuais sejam superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado à Titular de Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

(iv) se a Emitente e/ou o Avalista admitir por escrito sua incapacidade de pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;

(v) caso as declarações realizadas pela Emitente e/ou pelo Avalista e nos Documentos da Operação revelarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(vi) descumprimento, conforme constatado por decisão judicial de primeira instância, por parte da Emitente e/ou do Avalista durante a vigência do presente Termo de Emissão e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que referida falta de cumprimento **(i)** não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior; ou **(ii)** não tenha sido obtido efeito suspensivo;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(vii) não cumprimento tempestivo de decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado contra a Emitente e/ou Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emitente e/ou do Avalista cujo valor, individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente desde que tenha obtido um efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(ix) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Emitente e/ou pelo Avalista e/ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Emitente e o Avalista que acarrete em uma redução de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido, exceto **(i)** mudanças que ocorram dentro do grupo econômico da Emitente e/ou do Avalista; **(ii)** se houver transferência de ações do Avalista para holdings familiares controladas por seus atuais acionistas controladores; **(iii)** em caso de ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; ou **(iv)** realizadas no curso normal dos negócios;

(x) pagamento, pela Emitente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações descritas neste Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelo Avalista, exceto **(1)** se não causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Emitente e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão.

(xii) condenação da Emitente e/ou de suas respectivas Controladas, do, em primeira instância, por inobservância da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção (conforme definidos abaixo) ou leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(i)**

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(ii)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) na hipótese de qualquer pessoa diversa do Emitente e/ou do Avalista e/ou das Controladas da Emitente praticar qualquer ato ou medida, judicial ou extrajudicial, visando questionar ou revisar este Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, a solicitação de esclarecimentos pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora sobre os Documentos da Operação não serão considerados um evento de inadimplemento;

(xiv) se a Emitente e/ou o Avalista cederem ou transferirem, ou de qualquer forma prometerem ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao presente Termo de Emissão ou aos Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento da Titular de Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;

(xvi) sentença prolatada por juízo ou tribunal competente declarando a ilegalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Emitente e/ou Avalista e/ou suas Controladas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de pagamento, pela Emitente ou pelo Avalista, de suas obrigações relativas a este Termo de Emissão;

(xviii) aplicação dos recursos oriundos deste Termo de Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 4 acima, observadas as possibilidades de alterações e ajustes previstos neste Termo de Emissão. A eventual solicitação de esclarecimentos pelo Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos e eventuais pedidos de correção, não serão considerados um evento de inadimplemento; e

(xix) falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual a Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou a Avalista seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

10.2. Na hipótese de quitação (i) da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; (ii) da 31ª (trigésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. (CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42), incorporada pela Virgo Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente; e (iii) da 183ª (centésima octogésima terceira) emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ nº 12.130.744/0001-00), lastreados em direitos creditórios devidos pela Emitente, os valores de corte (*thresholds*) previstos nas Cláusulas 10.1.1. e 10.1.2 acima, passarão a ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

10.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Emitente realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 8.15 acima.

10.4. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma assembleia especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada pelos Titulares dos CRI, observados os termos e quóruns a serem previstos no Termo de Securitização, pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deliberarem pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Preço de Resgate Simples no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar data de realização de referida assembleia de Titulares dos CRI que decretar o vencimento antecipado, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 8.15 acima. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para os fins previstos nesta Cláusula 10.4 não seja instalada e/ou caso não haja quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, ou em caso de não aprovação da declaração de vencimento antecipado, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

11. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DO AVALISTA

11.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emitente e o Avalista, conforme o caso, se obrigam a:

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(i) enviar, no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior, de acordo com a exigência feita pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Titular de Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI necessários para comprovação de que os recursos líquidos decorrentes da Emissão estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários ou em prazo inferior caso seja exigido por órgão regulador;

(ii) observar as obrigações e regras que lhe sejam aplicáveis, nos termos da Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(iii) caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, apresentar os seguintes documentos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários: **(a)** licenças ambientais, Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA); **(b)** orçamentos relativos às obras civis, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, alvarás ou licenças para as construções, Cadastro Específico do INSS (CEI), quando aplicáveis; e **(c)** certidões de regularidade fiscal nas esferas municipal, estadual e federal;

(iv) dar ciência deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(v) comunicar imediatamente a Titular de Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) em relação à Emitente, em caso de não cumprimento pela Emitente de quaisquer obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão, a Emitente não poderá pagar dividendos, juros sobre capital próprio, ou realizar qualquer distribuição de lucros ou resultados ou qualquer outra remuneração ou bonificação, de qualquer natureza, os quais estejam atrelados aos resultados da Emitente, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras da Emitente e do

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

respectivo parecer do auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor ("Demonstrações Financeiras"), obrigando-se, ainda, a atualizá-las anualmente, até a data de vencimento dos CRI;

(b) em relação à Emitente, até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e

(c) em até 3 (três) Dias Úteis após a publicação das Demonstrações Financeiras, declaração, na forma prevista no Anexo VI ao presente instrumento, assinada por seus representantes legais, **(1)** confirmando o cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um evento de vencimento antecipado das obrigações previstas no presente Termo de Emissão; **(2)** declarando a manutenção da existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI;

(d) todas e quaisquer informações da Emitente e/ou do Avalista que forem solicitadas pela B3 à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pela Securitizadora à Emitente e/ou ao Avalista, ou prazo menor estabelecido pela B3;

(e) qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pela Securitizadora a fim de que esta possa verificar o cumprimento das obrigações nos termos do presente Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade competente;

(f) informações sobre qualquer descumprimento, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Termo de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do descumprimento;

(g) todos os demais documentos e informações que a Emitente e/ou o Avalista, nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão, comprometeram-se a enviar à Securitizadora nos prazos estabelecidos neste Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da citação, cópia de pedido de falência, insolvência ou recuperação, conforme aplicável, apresentado por terceiros;

(i) comunicação escrita sobre a ocorrência de **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Emitente e/ou do Avalista, e/ou **(b)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emitente ou do Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contado da data em que tomar conhecimento do respectivo evento ou situação;

(j) informação, em até 1 (um) Dia Útil Dia Útil após sua ciência, à Securitizadora, da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(k) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data do recebimento da solicitação enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;

(viii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela legislação em vigor;

(ix) manter seus sistemas de contabilidade e de informações gerenciais, bem como seus livros contábeis e demais registros atualizados e em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, sua situação financeira e os resultados de suas respectivas operações;

(x) atualizar anualmente as Demonstrações Financeiras, até a data de vencimento dos CRI;

(xi) manter constantemente atualizados, junto à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, seu(s) endereço(s) e o endereço do Avalista para efeito de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Termo de Emissão;

(xii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, nem praticar nenhum ato em desacordo com seus respectivos atos constitutivos vigentes ou com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xiii) manter seus bens e ativos necessários ao desenvolvimento das suas atividades principais devidamente segurados, por companhias de seguro, usualmente adotadas pela Emitente;

(xiv) manter válidas e regulares, com relação à data em que foram prestadas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, as declarações apresentadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;

(xv) remunerar e manter contratados durante toda a vigência do presente Termo de Emissão todo e qualquer prestador de serviço necessário para a continuidade dos CRI, observados os prestadores de serviços a serem contratados e remunerados pela Securitizadora, tal como previsto no Termo de Securitização;

(xvi) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída neste Termo de Emissão;

(xvii) assegurar e defender, de forma adequada e tempestiva, de qualquer ato, ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, reivindicação de terceiros, procedimento ou processo de que tenha conhecimento direcionado à Emitente e que possa afetar comprovada e diretamente, no todo ou em parte, o cumprimento, pela Emitente, dos termos deste Termo de Emissão, bem como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI da ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, procedimento ou processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo, desde que, em qualquer caso, referidas informações não estejam sujeitas à confidencialidade ou impedidas de divulgação por ondem judicial ou autoridade, observado que informações confidenciais que a Emitente obtenha autorização para compartilhar deverão ser tratadas em caráter sigiloso;

(xviii) dar cumprimento a todas as instruções escritas recebidas pela Securitizadora para o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do presente Termo de Emissão, especialmente quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(xix) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos seus aspectos as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de suas atividades principais, obrigando-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas aplicáveis às suas atividades, exceto caso referidas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de suas atividades principais não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(xx) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos do presente Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) manter as Partes deste Termo de Emissão indenes contra responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los, independente de culpa, de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações transitadas em julgado nas quais a autoridade entenda que referido dano está relacionado à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxii) comunicar à Securitizadora, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva ciência formal pela Emitente, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, exceto por aquelas **(a)** em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou **(b)** que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xxiii) comunicar à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva ciência formal pela Emitente, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas trabalhistas no que tange trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;

(xxiv) assegurar que os recursos obtidos com as Notas Comerciais não sejam empregados em: **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xxv) não realizar operações que não sejam em condições equitativas de mercado e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão;

(xxvi) obter e manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações exigidas pela legislação e relevantes para o exercício regular e seguro de suas atividades, exceto **(i)** por aquelas licenças e autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(ii)** quando a não obtenção ou renovação não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou **(iii)** por aquelas matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial, apresentando à Securitizadora, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item;

(xxvii) não realizar e não permitir que suas Controladas, administradores, diretores e demais representantes legais realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal, para obter vantagem indevida em favor da Emitente;

(xxviii) praticar os atos, assinar documento ou contrato adicional necessários à manutenção dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão;

(xxix) manter o presente Termo de Emissão válido, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emitente nos termos do presente Termo de Emissão;

(xxx) manter, até o cumprimento integral de toda e qualquer obrigação decorrente do presente Termo de Emissão, seu registro de companhia aberta junto à CVM;

(xxxi) convocar, nos termos da Cláusula 13 abaixo, assembleia geral de titulares de Notas Comerciais para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, afetem os interesses de titulares de Notas Comerciais ou de CRI relacionados com a Emissão, a Oferta e as Notas Comerciais, caso a Titular de Notas Comerciais deva fazer, nos termos deste Termo de Emissão, mas não o faça;

(xxxii) comparecer às assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais e Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que solicitado, e, independentemente de solicitação, quando a convocação para a referida assembleia for realizada pela ou a pedido da Emitente;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xxxiii) em relação à Emitente, contratar e manter contratada durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas (conforme definido abaixo), devendo, ainda, permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;

(xxxiv) em relação à Emitente, garantir que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "Formulários de Referência"), sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, conforme exigidos pelas normas da CVM; e

(xxxv) em relação à Emitente, garantir que o Formulário de Referência **(a)** contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emitente, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emitente, bem como quaisquer outras informações relevantes, conforme exigido pelas normas da CVM; e **(b)** sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.

12. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DO AVALISTA

12.1. A Emitente e o Avalista, neste ato e na presente data, declaram e garante, de forma individual que:

(i) se responsabilizam pela existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI, responsabilizando-se por zelar pela existência e integridade dos Créditos Imobiliários;

(ii) respeitam a legislação ambiental aplicável aos Empreendimentos Imobiliários e que a utilização dos recursos oriundos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação não implicará em violação de qualquer de seus dispositivos;

(iii) para a construção dos Empreendimentos Imobiliários estão sendo obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(iv) até a presente data não tem conhecimento de que existam sobre os Empreendimentos Imobiliários quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

que impeçam a sua ocupação, sendo certo que, caso qualquer restrição venha a surgir, referida restrição será sanada pela Emitente no prazo estipulado pelos entes públicos ou pelo Poder Judiciário;

(v) até a presente data não tem conhecimento da existência de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Imobiliários;

(vi) até a presente data não tem conhecimento de que existam contra os Empreendimentos Imobiliários, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;

(vii) são sociedades devidamente constituídas, validamente existentes e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;

(viii) tem plenos poderes e autoridade para conduzir seus respectivos negócios, em conformidade com o disposto em seu documento constitutivo;

(ix) estão autorizadas a firmar este Termo de Emissão, tendo sido praticados todos os atos societários necessários para tanto;

(x) os representantes legais da Emitente e do Avalista, conforme aplicável, que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(xi) as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista, neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, não violam, infringem ou causam o vencimento antecipado de quaisquer contratos ou instrumentos financeiros do qual a Emitente e/ou o Avalista sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, não sendo necessária a obtenção de *waivers* para o cumprimento das obrigações;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xii) este Termo de Emissão e as obrigações nestes previstas, constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes à Emitente e ao Avalista, conforme aplicável, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil Brasileiro");

(xiii) a emissão das Notas Comerciais e o cumprimento pela Emitente e Avalista de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação: **(a)** não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; **(b)** não estão nem estarão em conflito com seus documentos societários; e **(c)** não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente e/ou o Avalista sejam parte;

(xiv) conduzem seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificadas e registradas para o exercício das atividades de construção, incorporação e loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável;

(xv) os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados exclusivamente nos termos da Cláusula 4;

(xvi) não têm conhecimento de inadequação da construção dos Empreendimentos Imobiliários às normas aplicáveis em vigor, incluindo de uso e ocupação do solo, restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive socioambiental;

(xvii) não têm conhecimento de reclamações de natureza socioambiental, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que frequentemente monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos até presente data, bem como evitar a prática de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xviii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ou questões socioambientais ou de restrição de uso e ocupação do solo relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente, a Avalista e as sociedades de propósito específico, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta,

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, indenizações, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão socioambiental, incluindo para defesa e manutenção da Titular de Notas Comerciais indene em relação aos referidos atos;

(xix) os Empreendimentos Imobiliários não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Emitente agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que não sejam afetados os Empreendimentos Imobiliários;

(xx) eventual exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Empreendimentos Imobiliários será sanada pela Emitente e/ou pelas sociedades de propósito específico, que desenvolverem os Empreendimentos Imobiliários, de forma que estes não sejam afetados;

(xxi) não existem contra si processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos Imobiliários;

(xxii) não tem conhecimento de infração no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, envolvendo seus fornecedores diretos e relevantes;

(xxiii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emitente, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem, incluindo, mas não se limitando a qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas;

(xxiv) a Emitente e as sociedades de propósito específico que desenvolverão os Empreendimentos Imobiliários possuem em seus Estatutos Sociais ou Contratos Sociais, conforme o caso, objeto social com atividades prioritariamente imobiliárias, observada a Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xxv) a Emitente se obriga ainda a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecido neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Securitizadora perante os Investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação/documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM;

(xxvi) se responsabilizam por entregar à Securitizadora via dos Documentos da Operação, devidamente assinados e registrados, quando aplicável, para os fins de arquivamento a que a Securitizadora está obrigada em moldes aceitos pela CVM, vale dizer, assinados com certificação ICP, ou com o reconhecimento das firmas dos representantes legais das partes envolvidas.

(xxvii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àquelas **(a)** cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente e/ou perante a autoridade competente pela Emitente ou pela Avalista, e/ou **(b)** tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas no Formulário de Referência da Emitente ou nas demonstrações financeiras da Emitente ou da Avalista, e **(c)** cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente e pelo Avalista de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto pelo previsto neste Termo de Emissão;

(xxix) as informações financeiras da Emitente e do Avalista mais recentes representam corretamente a posição financeira da Emitente e do Avalista, naquelas datas, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, de forma consolidada e, desde a data das informações financeiras mais recentes divulgadas, **(a)** não houve qualquer operação fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para suas atividades e para esta Emissão; e **(b)** não

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ocorreu qualquer alteração relevante nem aumento substancial dos seus respectivos endividamentos desde a divulgação de suas informações financeiras mais recentes;

(xxx) não ocorreu nenhuma alteração adversa relevante nas condições econômicas, regulatórias, reputacionais, financeiras ou operacionais da Emitente e do Avalista, desde a data das suas últimas informações financeiras;

(xxxi) **(a)** não há descumprimento de **(1)** qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral **(2)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo, arbitral ou extrajudicial, bem como **(b)** não tem conhecimento de qualquer inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão, as Notas Comerciais e/ou a Emissão;

(xxxii) os documentos e informações fornecidos à Titular de Notas Comerciais são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xxxiii) tem ciência de que este Termo de Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada e declara, ainda, que dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as suas cláusulas e dos demais documentos relacionados a emissão dos CRI;

(xxxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações tributárias, inclusive com a entrega de todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto com relação àquelas **(a)** cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente, administrativamente e/ou perante a autoridade competente pela Emitente ou pela Avalista, e/ou **(b)** tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas no Formulário de Referência da Emitente ou nas demonstrações financeiras da Emitente ou da Avalista, e **(c)** cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(xxxv) as informações constantes do Formulário de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, estando atualizadas conforme as regras descritas na Resolução CVM nº 80;

(xxxvi) o Formulário de Referência **(a)** contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emitente, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emitente, bem como quaisquer outras informações relevantes, conforme exigido pelas normas da CVM; e **(b)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e

(xxxvii) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Emitente, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emitente; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

12.2. Disposições Socioambientais. A Emitente obriga-se a utilizar os recursos disponibilizados em função deste Termo de Emissão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas, bem como toda a legislação que veda o uso de mão de obra infantil, trabalho análogo ao escravo e incentivo à prostituição ou infringir aos direitos dos silvícolas, especialmente, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental").

12.2.1. Sem prejuízo das obrigações e declarações previstas acima, a Avalista e a Emitente declaram, por si, pelas Controladas da Emitente e respectivos administradores, diretores e demais representantes legais, quando agindo em nome e benefício da Avalista e/ou da Emitente, e no melhor conhecimento, por suas controladoras, coligadas, e empresas sob

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

controle comum, que: **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade; **(ii)**, possui todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; exceto por aquelas que estiverem **(a)** em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)** sendo questionadas judicial ou administrativamente pela Emitente e para as quais seja obtido efeito suspensivo ou outra medida análoga no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; **(iii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iv)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; **(v)** não existem, nesta data, contra si ou suas controladas condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e **(vi)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Titular de Notas Comerciais, considere as dívidas da Emitente antecipadamente vencidas.

12.2.1.1. Adicionalmente, a Emitente e o Avalista obrigam-se, durante a vigência deste título, a:

(i) cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Titular de Notas Comerciais, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;

(ii) cumprir e fazer com que as Controladas e seus respectivos administradores, diretores e demais representantes legais cumpram a Legislação Socioambiental;

(iii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas nos termos da Legislação Socioambiental;

(iv) comunicar a Titular de Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Notas Comerciais; e

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(vi) adotar as diligências apropriadas, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem, incluindo, mas não se limitando a qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas.

12.2.2. Responsabilidade Ambiental: A Emitente, independentemente de culpa, compromete-se a ressarcir a Titular de Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares de CRI, qualquer quantia que este seja compelido a pagar em razão de dano ambiental causado pela Emitente e/ou pelas eventuais sociedades de propósito específico e/ou limitada, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, decorrente ou não destes, ou de qualquer prejuízo ambiental que, de qualquer forma, a respectiva autoridade entenda estar relacionado ao presente Termo de Emissão e demais Documentos da Operação, assim como se obriga a indenizar a Titular de Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por qualquer perda ou dano por este sofrido, inclusive à sua imagem.

12.3. Disposições Anticorrupção. A Emitente e o Avalista declaram, por si e por suas sociedades Controladas, controladoras, coligadas, administradores, diretores e demais representantes legais, agindo em nome ou em benefício da Emitente e/ou da Avalista, seu compromisso de exercer suas atividades nos limites impostos pela legislação a que está sujeito, em especial às normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterada, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção").

12.3.1. Pela assinatura deste instrumento a Emitente e o Avalista declaram e garantem, por si e por suas sociedades Controladas, controladoras, coligadas, administradores, diretores e demais representantes legais, agindo em nome ou em benefício da Emitente e/ou da Avalista, que:

(i) não exercem atividades ou adotam condutas indicadas comprovadamente como crime, infração, ato lesivo conforme os termos das Leis Anticorrupção ("Práticas Ilícitas");

(ii) não existem, além daquelas já informadas pela Emitente **(a)** decisões definitivas, administrativas ou judiciais, que reconheçam Práticas Ilícitas, envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas Controladas; ou **(b)** acordos de leniência, delação premiada, processo administrativo de responsabilização ou termo de ajustamento de conduta; envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas sociedades controladas e sob controle

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

comum; ou **(c)** inquéritos, denúncias ou outros procedimentos instaurados pelas autoridades competentes para a apuração ou investigação de Práticas Ilícitas, envolvendo a Emitente, o Avalista e/ou suas sociedades controladas e sob controle comum; e

(iii) possuem e manterão programa de integridade, caracterizado pela adoção de mecanismos e procedimentos internos de controle que atendam aos parâmetros indicados nas Leis Anticorrupção.

12.4. No caso de, até a efetiva liquidação das obrigações assumidas no presente Temo de Emissão, qualquer das declarações previstas nesta Cláusula forem comprovadamente verificadas como falsas, a Titular de Notas Comerciais ou o Agente Fiduciário dos CRI terá o direito de decretar o vencimento antecipado do presente instrumento, aplicando-se o disposto na Cláusula 10.

12.5. A Emitente notificará imediatamente a Titular de Notas Comerciais ou após a cessão a Interveniente Anuente ou o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula, sobretudo em caso de ocorrência, ou suspeita de ocorrência, de qualquer das Práticas Ilícitas, especialmente em casos referentes à participação em práticas de suborno, corrupção e demais ilícitos contra a administração pública.

12.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.5 acima, a Emitente obriga-se a notificar a Titular de Notas Comerciais no Dia Útil subsequente, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

13.1. Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora.

13.2. Após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

13.3. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 13.1 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais.

13.4. As Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Notas Comerciais em Circulação, em primeira convocação, ou qualquer número, em segunda convocação.

13.5. A presidência das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais caberá à Securitizadora.

13.6. Nas deliberações das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, a cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 13.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.

13.7. Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à assembleia geral de titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização.

13.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

13.9. Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

13.9.1. Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "Notas Comerciais em Circulação" significam todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

14. DESPESAS

14.1. Correrão por conta do Patrimônio Separado, mantido às expensas, da Emitente, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.

14.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade Patrimônio Separado, mantido às expensas da Emitente, e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo V** deste Termo de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emitente, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas mantido junto ao Patrimônio Separado a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 14.3:

(i) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais composta pela parcela devida 1 (um) dia após a Primeira Data de Integralização no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) considerando a emissão de série única, atualizados anualmente, a partir da data da primeira cobrança, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração do agente escriturador e liquidante dos CRI no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 500,00 (quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia útil após a data da primeira integralização dos CRI;

(iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e na regulamentação da CVM aplicável, que estabelece as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, atualizadas anualmente, pela

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora, anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, o valor referente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela emissão dos CRI, *flat* livre de impostos/taxas/ tributos ("*Fee de Estruturação*") a ser pago em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, composta da seguinte forma: **(a)** registro da CCI: será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3; e **(b)** parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes:

(a) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas".

(b) os valores indicados acima, devidos a título de remuneração da Instituição Custodiante, incluindo a hora-homem, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

(c) as parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado,

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização. Serão devidas **(1)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais.; **(2)** parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; e **(3)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), e as demais verificações devidas a cada

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "3" acima continuará sendo devido e pago pela Devedora, até a comprovação integral da destinação dos recursos;

(b) a primeira parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Emitente ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação ("*abort fee*");

(c) em caso de necessidade de realização de assembleia especial de titulares dos CRI, reestruturação ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emitente, do relatório de horas. Para fins de conceito de assembleia especial de titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(d) os valores indicados na alínea (a) e (c) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(e) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(f) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(g) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;

(h) o pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emitente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à 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, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(vi) remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o auditor independente do Patrimônio Separado receberá da Securitizadora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Emitente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de Integralização, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de classificação de risco, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo a excussão das Garantias;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos à CCI e aos CRI;

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial de titulares dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xi) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à assembleia especial de Titulares de CRI;

(xii) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xiii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

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

14.3. Fundo de Despesas. A Titular de Notas Comerciais descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R$ 259.163,63 (duzentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e três reais e sessenta três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.3.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 90.000,00 (novamente mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

14.3.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 14.4.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

14.3.3. Para fins deste Termo de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas", Significam as aplicações financeiras em **(i)** letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou **(iv)** ainda em títulos públicos federais, com liquidez diária.

14.4. Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 14.3 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Emitente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

14.4.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Emitente com as penalidades previstas na Cláusula 14.4.5 ou poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.4.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 14.4.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

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

14.4.5. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emitente não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

15.1. A Emitente deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a **Fitch Ratings Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0002-14 ("Agência de Classificação de Risco") para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo **(a)** monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Notas Comerciais; **(b)** permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** entregar a Emitente e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato "*pdf*") dos relatórios da classificação de risco na data de sua veiculação.

15.2. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

15.3. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: **(i)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.; **(ii)** Moody's América Latina Ltda.; e/ou **(iii)** Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

15.4. A Agência de Classificação de Risco também poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 15.3 acima, **(i)** caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; **(ii)** caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; **(iii)** caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iv)** se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Cessão e Sucessores. Exceto pela Titular, nos termos previstos neste Termo de Emissão, nenhuma das Partes poderá ceder este Termo de Emissão, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da outra Parte. Este Termo de Emissão obriga as Partes e seus sucessores, herdeiros ou cessionários autorizados de qualquer Parte, a qualquer título.

16.2. Execução Específica. As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil. Alternativamente ou cumulativamente ao pedido de execução específica, a Parte que se considerar prejudicada poderá pleitear indenização por perdas e danos.

16.3. Compensação. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

16.4. Irrevogabilidade das Disposições. As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

16.5. Independência das Disposições. Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada,

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

16.6. Inexistência de Renúncia. Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

16.7. Em nenhuma circunstância, a Titular de Notas Comerciais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, o Avalista, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

16.8. Alterações. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 16.8.1 abaixo.

16.8.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; **(v)** for necessária para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e/ou **(vi)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

16.9. Comunicações.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

As Comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente:

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500
CEP 15.085-485
São José do Rio Preto – SP, Higienópolis
At. Rodrigo Alexandro Rossalo e Fabiano Valese
Telefone: 17-2137-1700
E-mail: rodrigo.rossalo@rni.com.br e fabiano.valese@rni.com.br

Para a Titular de Notas Comerciais:

BARI SECURITIZADORA S.A.
Brigadeiro Faria Lima, 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano
São Paulo-SP
CEP 01452-000
At.: Carolina Marcondes
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br;
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Para o Avalista:

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Bady Bassitt, n° 4717
São José do Rio de Preto – SP, Centro
CEP 15.015-700
At. Antonio José Orlandi / Jeferson Alex Salviato
Telefone: (17) 3122-7800
E-mail: antonio.orlandi@rodobens.com.br / jeferson.salviato@rodobens.com.

16.9.1. A mudança de destinatário, de endereço ou de qualquer das informações acima indicadas deve ser prontamente comunicada por escrito às demais Partes, conforme aqui previsto; se dita comunicação deixar de ser realizada, qualquer aviso ou comunicação entregue aos destinatários ou nos endereços acima indicados será considerado como tendo sido regularmente feito e recebido.

16.9.2. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

16.10. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

16.11. Acordo Integral. O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

16.12. Assinatura Eletrônica. As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

16.12.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

16.12.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

16.13. Foro. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado do São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo,24 de outubro de 2024.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

(Página de Assinaturas do Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A., celebrado em 24 de outubro de 2024)

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(*Emitente*)

BARI SECURITIZADORA S.A.
(*Titular de Notas Comerciais*)

RODEBENS PARTICIPAÇÕES S.A.
(*Avalista*)

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO I

TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não
RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

C/C

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais da RNI Negócios Imobiliários S.A.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*" datado de 24de outubro de 2024, conforme alterada ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emitente em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Refor	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Emitente									R$ [●]

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

[*Cidade*], [*Data*]

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(Inserir assinaturas)

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS DA 2ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

EMITENTE	**CNPJ**
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	67.010.660/0001-24

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500	Higienópolis

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
15085-485	São José do Rio Preto	São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Notas Comerciais", "Emissão" e "Emitente", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", datado de 24 de outubro de 2024 ("Termo de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Emitente, realizada em23 de outubro de 2024, o qual será arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS (R$)
[●]	1.000,00	[●]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente n.º [●], agência [●], mantida junto ao [*Banco*] ([●]), em moeda corrente nacional.**

As Notas Comerciais serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 8.7 do Termo de Emissão e, após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 8.9 do Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização das Notas Comerciais estará sujeita às condições indicadas na Cláusula 8.7.2 do Termo de Emissão.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão. São Paulo, [●] de outubro de 2024. **SUBSCRITOR**	**CNPJ**
BARI SECURITIZADORA S.A. _____ Nome: Cargo:	10.608.405/0002-41

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO IV
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

PARCELAS	DATA DE REMUNERAÇÃO	JUROS	TAI
1	26/12/2024	Sim	0,0000%
2	24/01/2025	Sim	0,0000%
3	25/02/2025	Sim	0,0000%
4	25/03/2025	Sim	0,0000%
5	28/04/2025	Sim	0,0000%
6	23/05/2025	Sim	0,0000%
7	26/06/2025	Sim	0,0000%
8	25/07/2025	Sim	0,0000%
9	25/08/2025	Sim	0,0000%
10	25/09/2025	Sim	0,0000%
11	24/10/2025	Sim	0,0000%
12	25/11/2025	Sim	0,0000%
13	26/12/2025	Sim	0,0000%
14	23/01/2026	Sim	0,0000%
15	25/02/2026	Sim	0,0000%
16	25/03/2026	Sim	0,0000%
17	27/04/2026	Sim	0,0000%
18	25/05/2026	Sim	0,0000%
19	25/06/2026	Sim	0,0000%
20	24/07/2026	Sim	0,0000%
21	25/08/2026	Sim	0,0000%
22	25/09/2026	Sim	0,0000%
23	23/10/2026	Sim	0,0000%
24	25/11/2026	Sim	0,0000%
25	28/12/2026	Sim	0,0000%
26	25/01/2027	Sim	0,0000%
27	25/02/2027	Sim	0,0000%
28	25/03/2027	Sim	0,0000%
29	26/04/2027	Sim	0,0000%
30	25/05/2027	Sim	0,0000%
31	25/06/2027	Sim	0,0000%
32	23/07/2027	Sim	0,0000%
33	25/08/2027	Sim	0,0000%
34	24/09/2027	Sim	0,0000%
35	25/10/2027	Sim	0,0000%
36	25/11/2027	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO V
DESPESAS

Despesas Flat (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R$ 31.800,00	R$ 31.800,00
B3 - Registro CCI (flat)	R$ 1.125,00	R$ 1.125,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Coordenador Estruturação	R$ 350.000,00	R$ 387.382,40
Comissão XP	R$ 1.260.000,00	R$ 1.394.576,65
Agência de Rating	R$ 126.500,00	R$ 147.521,87
Implantação Agente Fiduciario	R$ 6.000,00	R$ 7.171,03
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
Assessor Legal Mattos Filho	R$ 200.000,00	R$ 221.361,37
Assessor Legal Trench	R$ 150.000,00	R$ 160.000,00
Securitizadora	R$ 50.000,00	R$ 55.340,34
Printer	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00
Custo Total	**R$ 2.210.319,00**	**R$ 2.441.864,18**

Despesas Recorrentes	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 6.000,00	R$ 6.640,84
Agente Fiduciário*	R$ 17.000,00	R$ 19.351,17
Agente Fiduciário (Destinação Recursos)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Agência de Rating (monitoramento)	R$ 60.000,00	R$ 69.970,85
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 500,00	R$ 500,00
Escrituração da Nota Comercial	R$ 5.000,00	R$ 5.691,52
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R$ 1.260,00	R$ 1.260,00
Custo Anual Total(a)	**R$ 157.420,00**	**R$ 175.507,69**

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

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

ANEXO VI
MODELO DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO

À

BARI SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora")
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, São Paulo- SP
E-mail: juridico@barisecuritizadora.com.br

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Agente Fiduciário")
Avenida das Nações Unidas, 12901
Torre Norte, Cidade Monções
CEP 04578-910 – São Paulo – SP
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Ref.: Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. | 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única para Colocação Privada

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE de nº 35300335210, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Devedora"); e **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Avalista"), vêm, por meio da presente, declarar que durante o período (i) cumpriu com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e (ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações previstas nos Documentos da Operação.

Adicionalmente, declara a manutenção da existência, suficiência, veracidade, precisão, consistência, completude, integridade e atualidade das informações e dos documentos encaminhados para viabilização do Financiamento Imobiliário e dos CRI.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Docusign Envelope ID: 6CD8826F-54E7-474B-B9A3-E9522CF1734E

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSign

Certificado de Conclusão

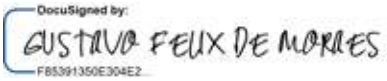
Identificação de envelope: 6CD8826F54E7474BB9A3E9522CF1734E
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: CRI RNI - Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª Emissão de Notas Comerci...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 92
Assinaturas: 6
Certificar páginas: 9
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Laryssa Martins Galvan
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
laryssa.galvan@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 163.116.224.118

Rastreamento de registros

Status: Original
21/11/2024 | 15:03
Portador: Laryssa Martins Galvan
laryssa.galvan@mattosfilho.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Ana Carolina Marcondes de Castro carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 28256888865 Cargo do Signatário: Diretora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 21/11/2024 | 15:50 ID: a0ab5c31-a297-4058-a917-f60d57737114	Assinado por:  B3D083B51E214A0... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.100.68.15	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Visualizado: 21/11/2024 | 15:50 Assinado: 21/11/2024 | 15:51
Anete Pereira Santana anete.santana@barisecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35466648841 Cargo do Signatário: Procuradora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 21/11/2024 | 16:27 ID: ca4028b3-1c97-420d-955d-b2a1334e216f	DocuSigned by:  D04E2B00B4304B2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.72.193.98	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Visualizado: 21/11/2024 | 16:27 Assinado: 21/11/2024 | 16:27
Dorival Dutra da Silva dorival.dutra@rodobens.com.br 041.221.278-15 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 04122127815 Cargo do Signatário: Diretor Administrativo **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 15:04 ID: d88066fa-c43e-4ac4-b0f9-07a711e990cb	DocuSigned by:  45253D7BCE544C5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.211.71.242	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Visualizado: 21/11/2024 | 16:28 Assinado: 21/11/2024 | 16:41

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
FABIANO VALESE fabiano.valese@rni.com.br CFO Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 21101177888 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 17:27 ID: cc160997-fe37-4acc-8507-54cc8d108b3c	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.93.81.58	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Visualizado: 21/11/2024 | 15:50 Assinado: 21/11/2024 | 15:51
Flavio Lopes Ferraz flavio.ferraz@rodobens.com.br X Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 24558497830 Cargo do Signatário: Diretor Geral **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 23:44 ID: 899ef2b9-36ec-4d9f-bc50-2291543dc806	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.211.71.242	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Reenviado: 21/11/2024 | 18:11 Visualizado: 21/11/2024 | 18:12 Assinado: 21/11/2024 | 18:13
GUSTAVO FELIX DE MORAES gustavo.felix@rni.com.br Diretor Presidente Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 31422091821 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 17:24 ID: 05a2ab34-e5c2-460d-8c4f-8ff14c7917f1	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.39.43.113	Enviado: 21/11/2024 | 15:48 Visualizado: 21/11/2024 | 15:50 Assinado: 21/11/2024 | 15:51

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Nathália Gonsales Dias nathalia.dias@rni.com.br Advogada - Como Testemunha Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 14:10 ID: b8547fbb-c858-4d6e-a73f-47132784b5d0	**Visualizado** Usando endereço IP: 189.39.43.113	Enviado: 21/11/2024 | 15:23 Visualizado: 21/11/2024 | 15:27

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Renato Marques Viudes Garcia renato.garcia@rodobens.com.br Rodobens Administradora de Consórcio LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/10/2024 | 14:57 ID: 228126e5-cf5c-4dcd-8a16-95163d0ea7a2	**Visualizado** Usando endereço IP: 200.211.71.242	Enviado: 21/11/2024 | 15:23 Visualizado: 21/11/2024 | 15:48

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/11/2024 | 15:23
Entrega certificada	Segurança verificada	21/11/2024 | 15:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/11/2024 | 15:51
Concluído	Segurança verificada	21/11/2024 | 18:13

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

CONSIDERANDO QUE:

(A) no âmbito de suas atividades, a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15.085-485, inscrita no CNPJ sob nº 67.010.660/0001-24 ("Devedora"), emitirá 120.000 (cento e vinte mil) notas comercias escriturais, em série única, para colocação privada, objeto de sua 2ª (segunda) emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Devedora, como emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, como a Titular de Notas Comerciais, e **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15.015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de avalista ("Avalista", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente);

(B) os recursos a serem captados por meio da emissão das Notas Comerciais deverão ser utilizados integralmente pela Devedora ou por meio de suas Controladas (conforme definido no Termo de Emissão) para suas atividades relacionadas à destinação imobiliária prevista no Termo de Emissão, que resultará na emissão dos CRI (conforme definido abaixo);

(C) observados os termos previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora subscreverá a

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme abaixo definida) ("Créditos Imobiliários");

(D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI"), por meio da presente Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) e nos termos da Lei 14.430, de 3 agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n° 10.931"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(E) a Emitente vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 35ª (trigésima quinta) emissão, em série única ("CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emitente e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");

(F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"); e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo desta Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

CLÁUSULA II
OBJETO DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, conforme os termos e condições indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI, que para todos os fins e efeitos fica fazendo parte integrante desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA III
VALOR E CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Série e Número. Será emitida a CCI em uma única série e com o número indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI será de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

3.3. Quantidade. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, resgate antecipado das Notas Comerciais, oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais ou amortização extraordinária nos termos do Termo de Emissão, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos do Termo de Emissão, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, deverão ser pagos pela Devedora, às suas exclusivas despesas, em favor do Titular da CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta Centralizadora (conforme termo definido no Termo de Securitização).

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previstas no **Anexo I** a esta

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Emissão.

3.15. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

3.16. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.19. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV
GARANTIAS

4.1. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com quaisquer garantias reais imobiliárias, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e alterações posteriores ("Lei nº 10.931/04").

CLÁUSULA V
DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos exclusivos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obrigou a arcar diretamente com tais despesas, na forma prevista no Termo de Emissão.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Emitente, às exclusivas expensas do Fundo de Despesas, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contada da primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3

(ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

(iii) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

5.3. As parcelas citadas nos itens "(i)" e "(ii)" da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4. As parcelas citadas nos itens "i" e "ii" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-0002.150.453/0002-00.

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

5.6. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, às expensas do Fundo de Despesas, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emitente com recursos do Fundo de Despesas se houver recursos para essas despesas, ou pela Devedora, em caso de sua insuficiência e, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

5.7. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

(i) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe, nesta data, quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) não existe, nesta data, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e à CCI; e

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI.

6.2. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via digital da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII
COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de confirmação de leitura. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.941, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano São Paulo- SP

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

CEP 01452-000
At.: Carolina Marcondes
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br;
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At: D'Angelo | Ricardo Lucas Dara
Telefone: (11) 3504-8100
E-mail: *rcativos@oliveiratrust.com.br*

CLÁUSULA VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Nenhuma tolerância ou atraso no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI ou na CCI deverá ser interpretada como uma renúncia a referidos direitos, poderes e privilégios, da mesma forma que o exercício individual ou parcial de referidos direitos, poderes e privilégios não deverá afetar ou culminar na perda do direito de exercício de qualquer outro direito, poder ou privilégio. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou atraso na aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.2. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emitente a envidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.3. A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e seus sucessores a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.4. É vedado à Emitente ceder ou transferir, parcial ou integralmente, as suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, salvo conforme permitido por esta Escritura de Emissão de CCI ou previsto nos demais documentos da operação no âmbito da Emissão da CCI.

8.5. Para os fins da presente Escritura de Emissão de CCI, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.6. As Partes poderão assinar este instrumento digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, DocuSign, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

8.7. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste instrumento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

8.8. Esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI serão regidas e interpretadas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.9. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir todas e quaisquer controvérsias e disputas oriundas da presente Escritura de Emissão ou da CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou posso vir a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, a Emitente firma esta Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em24 de outubro de 2024.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

(*Emitente*)





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

(*Instituição Custodiante*)





DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO I
CCI

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 18 de novembro de 2024	
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral

1. Emitente							
Razão Social: **Bari Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
Endereço: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781							
Complemento	Sobreloja, Conjunto 02	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	80.250-205

2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. Devedora							
Razão Social: **RNI Negócios Imobiliários S.A.**							
CNPJ: 67.010.660/0001-24							
Endereço: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500							
Complemento		Cidade	São José do Rio Preto	UF	SP	CEP	15085-485

4. Título
O "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

24 de outubro de 2024 entre a Devedora, qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de titular das notas comerciais, e o Avalista, na qualidade de avalista ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), observado o disposto no Termo de Emissão.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que o corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais.	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no **Anexo III** abaixo.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.102 (mil, cento e dois) dias, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com fórmula constante no Termo de Emissão.
Amortização do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

	eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
8. Garantias	
A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com garantia adicional fidejussória na forma de aval constituída pela **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, em favor da Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.	

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

PARCELAS	Data de Remuneração	JUROS	Tai
1	26/12/2024	Sim	0,0000%
2	24/01/2025	Sim	0,0000%
3	25/02/2025	Sim	0,0000%
4	25/03/2025	Sim	0,0000%
5	28/04/2025	Sim	0,0000%
6	23/05/2025	Sim	0,0000%
7	26/06/2025	Sim	0,0000%
8	25/07/2025	Sim	0,0000%
9	25/08/2025	Sim	0,0000%
10	25/09/2025	Sim	0,0000%
11	24/10/2025	Sim	0,0000%
12	25/11/2025	Sim	0,0000%
13	26/12/2025	Sim	0,0000%
14	23/01/2026	Sim	0,0000%
15	25/02/2026	Sim	0,0000%
16	25/03/2026	Sim	0,0000%
17	27/04/2026	Sim	0,0000%
18	25/05/2026	Sim	0,0000%
19	25/06/2026	Sim	0,0000%
20	24/07/2026	Sim	0,0000%
21	25/08/2026	Sim	0,0000%
22	25/09/2026	Sim	0,0000%
23	23/10/2026	Sim	0,0000%
24	25/11/2026	Sim	0,0000%
25	28/12/2026	Sim	0,0000%
26	25/01/2027	Sim	0,0000%
27	25/02/2027	Sim	0,0000%
28	25/03/2027	Sim	0,0000%
29	26/04/2027	Sim	0,0000%
30	25/05/2027	Sim	0,0000%
31	25/06/2027	Sim	0,0000%
32	23/07/2027	Sim	0,0000%
33	25/08/2027	Sim	0,0000%
34	24/09/2027	Sim	0,0000%
35	25/10/2027	Sim	0,0000%
36	25/11/2027	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO III
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não
RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NAS ATIVIDADES, NO ÂMBITO DA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES FOI FEITA CONFORME O HISTÓRICO DESCRITO NA TABELA ABAIXO:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

ANEXO XIII

Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

sendo a Emitente e a Instituição Custodiante doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 24 de outubro de 2024, a Emitente, a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ sob o nº 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE de nº 35300335210 ("Devedora") e a **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59 ("Avalista"), celebraram o "*Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", ("Termo de Emissão") para formalizar a emissão de 120.000 (cento e vinte mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de novembro de 2024, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 392.389/24-1, em 04 de novembro de 2024 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 14 de novembro de

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet ("Aprovação Societária da Devedora");

(B) a Emitente emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, tudo nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Emitente e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante", "CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(C) a CCI, representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais ("Créditos Imobiliários") integra o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), da *35ª (trigésima quinta)* emissão, em série única da Emitente, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Emitente e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização Original");

(D) em 21 de novembro de 2024 foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder da Oferta dos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A*" ("Prospecto"), sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definido a taxa final para a remuneração a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(E) nos termos da Cláusula 16.8.1 do Termo de Emissão e Cláusula 3.19 da Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI deve ser aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sem a necessidade de aprovação da Emitente, da Devedora, da Avalista ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(F) as Partes desejam celebrar o presente aditamento à Escritura de Emissão de CCI de modo a prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com os termos e condições a seguir descritos.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste Aditamento, alterar o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI para refletir a Remuneração conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, o qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"ANEXO I

CCI

(...)

Remuneração	*Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com fórmula constante no Termo de Emissão.*

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que a Escritura de Emissão de CCI passará a vigorar na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

3.2. As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Aditamento não implicam novação.

3.3. A Emitente, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas na Escritura de Emissão de CCI não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas do presente Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito,

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5. As partes reconhecem a Escritura de Emissão de CCI e este Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

5. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

5.2. Legislação Aplicável: Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram este Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em21 de novembro de 2024.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

(*Emitente*)





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

(*Instituição Custodiante*)





Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

CONSIDERANDO QUE:

(A) no âmbito de suas atividades, a **RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15.085-485, inscrita no CNPJ sob nº 67.010.660/0001-24 ("Devedora"), emitirá 120.000 (cento e vinte mil) notas comercias escriturais, em série única, para colocação privada, objeto de sua 2ª (segunda) emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Devedora, como emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, como a Titular de Notas Comerciais, e **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

15.015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de avalista ("Avalista", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente);

(B) os recursos a serem captados por meio da emissão das Notas Comerciais deverão ser utilizados integralmente pela Devedora ou por meio de suas Controladas (conforme definido no Termo de Emissão) para suas atividades relacionadas à destinação imobiliária prevista no Termo de Emissão, que resultará na emissão dos CRI (conforme definido abaixo);

(C) observados os termos previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme abaixo definida) ("Créditos Imobiliários");

(D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI"), por meio da presente Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) e nos termos da Lei 14.430, de 3 agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n° 10.931"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(E) a Emitente vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 35ª (trigésima quinta) emissão, em série única ("CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emitente e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");

(F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"); e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo desta Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA II
OBJETO DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, conforme os termos e condições indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI, que para todos os fins e efeitos fica fazendo parte integrante desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA III
VALOR E CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Série e Número. Será emitida a CCI em uma única série e com o número indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI será de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

3.3. Quantidade. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, resgate antecipado das Notas Comerciais, oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais ou amortização extraordinária nos termos do Termo de Emissão, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos do Termo de Emissão, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, deverão ser pagos pela Devedora, às suas exclusivas despesas, em favor do Titular da CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta Centralizadora (conforme termo definido no Termo de Securitização).

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Emissão.

3.15. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

3.16. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.19. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV
GARANTIAS

4.1. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com quaisquer garantias reais imobiliárias, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e alterações posteriores ("Lei nº 10.931/04").

CLÁUSULA V
DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos exclusivos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obrigou a arcar diretamente com tais despesas, na forma prevista no Termo de Emissão.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Emitente, às exclusivas expensas do Fundo de Despesas, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contada da primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única, no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema B3

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

(iii) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

5.3. As parcelas citadas nos itens "(i)" e "(ii)" da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4. As parcelas citadas nos itens "i" e "ii" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-0002.150.453/0002-00.

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

5.6. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, às expensas do Fundo de Despesas, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emitente com recursos do Fundo de Despesas se houver recursos para essas despesas, ou pela Devedora, em caso de sua insuficiência e, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

5.7. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

(i) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe, nesta data, quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) não existe, nesta data, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e à CCI; e

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI.

6.2. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via digital da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII
COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de confirmação de leitura. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.941, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Jardim Paulistano São Paulo- SP
CEP 01452-000
At.: Carolina Marcondes
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br;

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At: D'Angelo | Ricardo Lucas Dara
Telefone: (11) 3504-8100
E-mail: *rcativos@oliveiratrust.com.br*

CLÁUSULA VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Nenhuma tolerância ou atraso no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI ou na CCI deverá ser interpretada como uma renúncia a referidos direitos, poderes e privilégios, da mesma forma que o exercício individual ou parcial de referidos direitos, poderes e privilégios não deverá afetar ou culminar na perda do direito de exercício de qualquer outro direito, poder ou privilégio. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou atraso na aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.2. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emitente a envidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.3. A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e seus sucessores a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.4. É vedado à Emitente ceder ou transferir, parcial ou integralmente, as suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, salvo conforme permitido por esta Escritura de Emissão de CCI ou previsto nos demais documentos da operação no âmbito da Emissão da CCI.

8.5. Para os fins da presente Escritura de Emissão de CCI, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.6. As Partes poderão assinar este instrumento digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, DocuSign, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

8.7. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste instrumento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

8.8. Esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI serão regidas e interpretadas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.9. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir todas e quaisquer controvérsias e disputas oriundas da presente Escritura de Emissão ou da CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou posso vir a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, a Emitente firma esta Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em24 de outubro de 2024.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

(*Emitente*)

_____ _____

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

(*Instituição Custodiante*)

_____ _____

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO I
CCI

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 18 de novembro de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral

1. Emitente							
Razão Social: **Bari Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
Endereço: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781							
Complemento	Sobreloja, Conjunto 02	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	80.250-205

2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. Devedora							
Razão Social: **RNI Negócios Imobiliários S.A.**							
CNPJ: 67.010.660/0001-24							
Endereço: Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500							
Complemento		Cidade	São José do Rio Preto	UF	SP	CEP	15085-485

4. Título
O "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

24 de outubro de 2024 entre a Devedora, qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de titular das notas comerciais, e o Avalista, na qualidade de avalista ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja 18 de novembro de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), observado o disposto no Termo de Emissão.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que o corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais.	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no **Anexo III** abaixo.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.102 (mil, cento e dois) dias, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("Taxa Teto" e "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com fórmula constante no Termo de Emissão.
Amortização do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

	Comerciais será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito: **(i)** nas datas previstas no **IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 26 de dezembro de 2024, e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
8. Garantias	
A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com garantia adicional fidejussória na forma de aval constituída pela **RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ sob o nº 56.540.776/0001-59, em favor da Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.	

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

PARCELAS	Data de Remuneração	JUROS	Tai
1	26/12/2024	Sim	0,0000%
2	24/01/2025	Sim	0,0000%
3	25/02/2025	Sim	0,0000%
4	25/03/2025	Sim	0,0000%
5	28/04/2025	Sim	0,0000%
6	23/05/2025	Sim	0,0000%
7	26/06/2025	Sim	0,0000%
8	25/07/2025	Sim	0,0000%
9	25/08/2025	Sim	0,0000%
10	25/09/2025	Sim	0,0000%
11	24/10/2025	Sim	0,0000%
12	25/11/2025	Sim	0,0000%
13	26/12/2025	Sim	0,0000%
14	23/01/2026	Sim	0,0000%
15	25/02/2026	Sim	0,0000%
16	25/03/2026	Sim	0,0000%
17	27/04/2026	Sim	0,0000%
18	25/05/2026	Sim	0,0000%
19	25/06/2026	Sim	0,0000%
20	24/07/2026	Sim	0,0000%
21	25/08/2026	Sim	0,0000%
22	25/09/2026	Sim	0,0000%
23	23/10/2026	Sim	0,0000%
24	25/11/2026	Sim	0,0000%
25	28/12/2026	Sim	0,0000%
26	25/01/2027	Sim	0,0000%
27	25/02/2027	Sim	0,0000%
28	25/03/2027	Sim	0,0000%
29	26/04/2027	Sim	0,0000%
30	25/05/2027	Sim	0,0000%
31	25/06/2027	Sim	0,0000%
32	23/07/2027	Sim	0,0000%
33	25/08/2027	Sim	0,0000%
34	24/09/2027	Sim	0,0000%
35	25/10/2027	Sim	0,0000%
36	25/11/2027	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

ANEXO III
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
RNI ORIGEM JARDINS MONTREAL (I472) 36.698.091/0001-28	Estrada Municipal BBS 325 - Bady Bassitt/SP	15115-000	209.658	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Sim	Não	Em processo de registro.
RNI MORADA DO SOL (I488) 40.904.008/0001-05	Avenida Zaia Tarraf, s/n. - Bady Bassitt/SP	15115-000	221.531	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Em processo de registro.
PACATUBA VI (I526) 51.130.954/0001-50	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra A, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6071	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
Pacatuba VII (I527) - 51.127.078/0001-02	Avenida B, Conjunto Jereissati III, S/N, Moradas Pacatuba Quadra B, Jereissati III – Pacatuba/CE	61814-004	6072	2º Ofício de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, RTD e RPJ de Pacatuba/CE.	Não	Não	Não
RNI RESERVA NATURE (I511) 46.804.971/0001-95	Av. Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 2316, Estância Velha – Canoas/RS	92031-040	179.278 e 179.279	Registro de Imóveis de Canoas/RS	Não	Não	Não
ALBERTO RANGEL (I514) 46.841.874/0001-72	Rua Anita Garibaldi, 1143 Mont Serrat - Porto Alegre/RS	90450-001	69.891 e 1.632	Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

RNI PORTO LORENZO (I492) 43.708.483/0001-96	Av. RPS-1, Fazenda Santa Rita, Lote 02 - Goiânia/GO	74366110	370.515	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	Não	Não
RESERVA ÁGUAS (I499) 43.707.696/0001-01	Av. Brasília, 808, Nossa Senhora de Fátima – Piracicaba/SP	13412-120	124.653	1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP	Não	Não	Não
RNI RESERVA GERMÂNICA (I502) 44.013.460/0001-47	Rua Jose Deeke, S/N, Escola Agricola - Blumenau – SC	89031-400	69.880 e 26.718	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC	Não	Não	Não
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	R. Cel Octaviano Pinto Soares, 325, Vila Nova – Porto Alegre/RS	91740-860	154.700	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	1.336.864,85	1.336.864,85
2025	1.336.864,84	10.946.786,89	12.283.651,73
2026	21.287.341,53	28.663.135,16	49.950.476,68
2027	28.663.135,16	27.765.871,58	56.429.006,74
Total (R$)			**120.000.000,00**

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NAS ATIVIDADES, NO ÂMBITO DA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES FOI FEITA CONFORME O HISTÓRICO DESCRITO NA TABELA ABAIXO:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 357.211.729,10**
Ano de 2022	**R$ 349.462.096,24**
Ano de 2021	**R$ 293.922.864,36**
Total	**R$ 1.000.596.689,70**

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

TABELA 3 - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Jardim Montreal (I472) - 36.698.091/0001-28	Aquisição / Construção	15.224.055,17	13%
Moradas do Sol (I488) - 40.904.008/0001-05	Aquisição / Construção	11.513.241,69	10%
Pacatuba VI (I527) - 51.127078/0001-02	Aquisição / Construção	12.000.000,00	10%
Reserva Nature (I511) - 46.80.4971/0001-95	Aquisição / Construção	17.638.741,61	15%
Alberto Rangel (I514) - 46.841.874/0001-72	Aquisição / Construção	14.452.004,00	12%
Porto Lorenzo (I492) - 43.708.483/0001-96	Aquisição / Construção	11.600.000,00	10%
Reserva Águas (I499) - 43.707.696/0001-01	Aquisição / Construção	13.700.000,00	11%
Germanica (I502) - 44.013.460/0001-47	Aquisição / Construção	10.472.000,00	9%
Barra Garden (I498) - 43.150.550/0001-90	Aquisição / Construção	13.399.957,53	11%
Total		**120.000.000,00**	**100%**

Docusign Envelope ID: 21ECE1C8-B033-47B3-8F3C-9CE14D91C02E

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, I, (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 35ª (trigésima quinta) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XV

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F8610BD-114C-4B74-AD09-6F112A32E4B0

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

BARI SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua *35ª (trigésima quinta)* emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVI

Declaração do Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FF0A52A7-C987-4D4E-BB3C-21952802F6CE

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 24 de outubro de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 27, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Conjunto 02, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, (i) da Escritura de Emissão de CCI; (ii) do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 21 de novembro de 2024, entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora; do (iii) "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de outubro de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"); e do (iv) "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 35ª (trigésima quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A.*", celebrado em 21 de novembro de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, o qual dispõe que as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª (trigésima quinta) emissão, em série única da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas.

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: FF0A52A7-C987-4D4E-BB3C-21952802F6CE

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

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





ANEXO XVII

Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'A-sf(bra)' à 35ª Emissão de CRIs da Bari; Risco RNI

Brazil Thu 21 Nov, 2024 - 4:02 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 21 Nov 2024: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'A-sf(bra)', com Perspectiva Estável, à 35ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em série única, da Bari Securitizadora S.A. (Bari), no montante de BRL120 milhões.

A transação é lastreada por notas comerciais emitidas pela RNI Negócios Imobiliários S.A. (RNI, Rating Nacional de Longo Prazo 'A-(bra)'/Perspectiva Estável), com garantia, na forma de aval, de sua controladora, a Rodobens Participações S.A. (Rodobens Participações). Os recursos captados por meio das notas comerciais serão utilizados para o pagamento de despesas ainda não incorridas pela RNI e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente, por ela, referentes à construção, à aquisição e/ou à reforma de empreendimentos imobiliários.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING		PRIOR
Bari Securitizadora 2024-35-1 (RNI)			
2024-35-1	Natl LT	A-sf(bra) Rating Outlook Stable	A-(EXP)sf(bra) Rati Outlook Stable
	New Rating		

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da RNI Determina Classificação: A RNI é a emissora das notas comerciais que lastreiam a emissão dos CRIs. Além da obrigação de pagar juros e principal das notas comerciais, a companhia também é responsável pelo pagamento das despesas contínuas da transação. As notas comerciais contam com recurso integral, na forma de aval da Rodobens Participações, que pode ser executado em até cinco dias úteis após o não pagamento de obrigações e despesas pela RNI. O rating da RNI reflete o elevado incentivo de suporte legal de sua controladora, que lhe proporciona uma já testada flexibilidade financeira, por meio de garantias de dívidas, aquisições de projetos e estoques, além de operações de cessão de recebíveis sem direito de regresso. Mais informações podem ser obtidas no comunicado "Fitch Afirma Rating 'A-(bra)' da RNI; Perspectiva Estável", publicado no website da agência.

Estrutura Financeira: Os CRIs espelham as notas comerciais e, portanto, não há qualquer tipo de descasamento entre eles. Nas hipóteses de vencimento antecipado das notas comerciais, pagamentos em atraso por conta da devedora ou da garantidora, ou qualquer outro evento que impacte as notas comerciais, a consequência será idêntica para os CRIs. Além disso, todas as despesas são pagas pela RNI. Desta forma, o risco da operação baseia-se na qualidade de crédito desta.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da emissão de CRIs está atrelado ao rating da RNI, devedora das notas comerciais que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Uma melhora na qualidade de crédito da RNI ou da avalista, se esta possuir rating superior ao da primeira, levaria à elevação do rating da emissão em igual proporção.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da RNI levaria ao rebaixamento do rating da emissão em igual proporção, caso a avalista não seja avaliada ou não possua rating superior

ao da RNI.

EMISSÃO

A remuneração dos CRIs foi definida em processo de *bookbuilding*. A 35ª emissão de CRIs da Bari, em série única, terá rendimento equivalente a 100% da Taxa de Depósito Interbancário (DI), acrescido de spread de 1,60% ao ano. Os pagamentos de juros serão mensais, e o principal será pago integralmente no vencimento da série, em novembro de 2027.

Os pagamentos serão realizados pela RNI na conta do patrimônio separado e serão garantidos, em última instância, pela Rodobens Participações. A emissão conta, ainda, com um fundo de despesas com valor mínimo de BRL90 mil. Haverá um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das notas comerciais pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora e estarão garantidos pela Rodobens Participações.

O rating reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal da série, em novembro de 2027.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da 35ª emissão de CRIs da Bari Securitizadora, em série única, está vinculado ao risco de crédito da RNI, devedora das notas comerciais que lastreiam a emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da RNI Negócios Imobiliários S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 28 de outubro de 2024.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil.

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito.

A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (18 de novembro de 2024);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (28 de novembro de 2023);

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (18 de dezembro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Fabio Nishiwaki
Analyst
Analista primário
+55 11 4504 2218
fabio.nishiwaki@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Daniel Onaga
Senior Analyst
Analista secundário
+55 11 4504 2619

daniel.onaga@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Senior Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Eleis Brennan
New York
+1 646 582 3666
eleis.brennan@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 28 Nov 2023)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 18 Dec 2023) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 18 Nov 2024)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Bari Securitizadora 2024-35-1 (RNI)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: http://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating

ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. A Fitch Ratings realiza ajustes frequentes e amplamente aceitos nos dados financeiros reportados, de acordo com as metodologias relevantes e/ou padrões do setor, de modo a prover consistência em termos de métricas financeiras para entidades do mesmo setor ou classe de ativos.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em https://www.fitchratings.com/site/re/10238496

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating

atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma “Nationally Recognized Statistical Rating Organization” (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as “não-NRSROs”). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2024 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.9

LUZ CAPITAL MARKETS