

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 – CVM nº 27 – CNPJ nº 10.608.405/0001-60
Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba – PR

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE

R$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 14.785.152/0001-51
Classificação de Risco: Não há
Nível de concentração dos direitos creditórios: Devedor único, conforme indicado acima
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRASTECRI3Y1
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRASTECRI3Z8
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/165, CONCEDIDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 2ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/166, CONCEDIDO EM 31 DE MARÇO DE 2025

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora") está realizando a emissão de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, sendo 140.000 (cento e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("CRI da 1ª Série") e 60.000 (sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série ("CRI da 2ª Série" e, quando eu conjunto com os CRI da 1ª Série, "CRI"), de sua 49ª (quadragésima nona) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 24 de março de 2025, o valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) referentes aos CRI da 1ª Série e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) referentes aos CRI da 2ª Série. Os CRI terão como lastro 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantias reais, sob a forma escritural ("CCI da 1ª Série" e "CCI da 2ª Série", respectivamente e, quando referidas em conjunto, simplesmente, "CCI"), a serem emitidas pela Emissora, nos termos da *"Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais, com garantias reais, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 3ª (terceira) emissão da **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 ("Devedora"), realizada em 24 de março de 2025, sendo 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série ("Notas Comerciais da 1ª Série") e 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série ("Notas Comerciais da 2ª Série" e, quando referidas em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, "Notas Comerciais"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão ("Valor Nominal Unitário"), com a possibilidade de redução deste valor em razão de eventual distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para os CRI da 1ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série") e de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para os CRI da 2ª Série (respectivamente, "Valor Total da Emissão das Notas Comerciais" e "Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série", sendo o Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série, quando em conjunto com o Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série, "Montantes Mínimos"), nos termos do *"Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantis Reais, Para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("Termo de Emissão") e dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido neste Prospecto, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Emissora ("Créditos Imobiliários", sendo os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série denominados "Créditos Imobiliários da 1ª Série" e os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série denominados "Créditos Imobiliários da 2ª Série"). Para vincular a totalidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos S.A."*, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido adiante neste Prospecto), além do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva (conforme definidos abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, **(i)** a alienação fiduciária, da fração de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis"), integrantes do setor hoteleiro do empreendimento denominado "Hotel W" ("Hotel W"), nos termos da *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Hesa 150 (conforme definido abaixo) e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente); **(ii)** a cessão fiduciária de **(a)** pela **HBR 15** (conforme definido abaixo), do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do Hotel W, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15 ("Recebíveis do Hotel"); **(b)** pela HBR 15 e pela **HBR 66 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.912/0001-65 ("HBR 15"), do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes de eventual pagamento de indenização por sinistro decorrente da apólice de seguro patrimonial do Hotel W, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15 ("Indenização do Seguro do Hotel"); e **(c)** pela Hesa 150, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do sobejo de eventual execução, pelo respectivo credor, da hipoteca averbada sob o nº Av.02 nas matrículas dos Imóveis, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15 ("Ônus Existente" e "Sobejo da Hipoteca", respectivamente) e da totalidade do sobejo de eventual execução, pela Emissora, da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com os Recebíveis do Hotel, a Indenização do Seguro do Hotel e o Sobejo da Hipoteca, simplesmente, "Recebíveis"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças"* ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente); e **(iii)** a alienação fiduciária sobre a as quotas de titularidade da Devedora, representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do capital social da **HBR 15 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51 ("HBR 15"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a Devedora, a Emissora e a HBR 15 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente).

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento antecipado automático e/ou não-automático das Notas Comerciais ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, **(i)** os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil seiscentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 28 de março de 2035; e **(ii)** os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 4.386 (quatro mil trezentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 27 de março de 2037. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI, será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para os CRI da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para os CRI da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis (conforme definido abaixo) decorridos desde a primeira data de integralização dos CRI da respectiva série ou a data de pagamento dos juros remuneratórios dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização e da cláusula 4.7 do Termo de Emissão.

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário dos CRI foi nomeado para representar, perante a Emissora e a quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias acima mencionadas, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, constituídos no âmbito das Notas Comerciais.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder" ou "BR Partners") e pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados na hipótese prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"). O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os CRI não são qualificados como "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos.

Ressalvadas eventuais condições às quais a integralização dos CRI por determinados Investidores estejam sujeitas, inclusive diante da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta, sendo certo que, para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, estará dispensada a assinatura de Documento de Aceitação da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 51 DESTE PROSPECTO, E NA CLÁUSULA 17 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

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

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS

COORDENADOR

bradesco bbi

DEVEDORA

HBR REALTY

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

VÓRTX

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

pmk ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

NFA Negrão Ferrari advogados

A data deste Prospecto Definitivo é 31 de março de 2025





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 2

2.1. Breve Descrição da Oferta 2

2.2. Apresentação da Emissora 2

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 4

2.5. Valor Total da Oferta 4

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 11

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 11

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora 11

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora 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 12

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 12

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato 12

4. FATORES DE RISCO 14

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 53

5.1. Cronograma tentativo 53

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 56

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) 56

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 56

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 58

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI 58

7.2. Inadequação do Investimento 58

7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta 58





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 61

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 61

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 77

8.3. Autorizações Societárias 77

8.4. Regime de Distribuição 78

8.5. Dinâmica de Coleta de Intenções de Investimento e Procedimento de Alocação 80

8.6. Formador de Mercado 82

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 82

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 82

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 84

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI 84

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 84

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 84

9.4. Política de investimento 84

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 86

10.1. Créditos Imobiliários 86

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios 86

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 89

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 89

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 89

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 90

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 90

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, 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 Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais 90

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 91





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 Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 91

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço 94

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios 95

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 97

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 Emissora, 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 97

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 97

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 99

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 99

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 Emissora 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 99

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 99

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 100

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 101





13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 103

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 107

14.1. Condições do Contrato de Distribuição 107

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 109

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 112

15.1. Último Formulário de Referência 112

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora 112

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora 112

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora 112

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora 112

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão 113

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto 113

15.6. Termo de securitização de créditos 113

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 113

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 115

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 119

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA E A EMISSÃO 121

19. DEFINIÇÕES 151

ANEXOS 161

ANEXO A - Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI e Estatuto social da Emissora 162

ANEXO B - Estatuto social atualizado da Devedora 182

ANEXO C - Termo de securitização de créditos 207

ANEXO D - 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 393

ANEXO E - Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado 487

ANEXO F - Declarações da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160 490







2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do § 3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e/ou os CRI.

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao potencial Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 14 a 51 deste Prospecto Definitivo, bem como os Anexos deste Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Anteriormente à tomada de decisão sobre o investimento nos CRI, para melhor compreensão das atividades da Devedora, devem ser lidos o Formulário de Referência da Devedora, suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI em 2 (duas) séries de sua 49ª (quadragésima nona) emissão, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, no valor de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) referentes à Notas Comerciais da 1ª Série e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série. A Oferta consistirá na distribuição pública de 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo 140.000 (cento e quarenta mil) CRI da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) CRI da 2ª Série, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo essa quantidade ser reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para os CRI da 1ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série") e de R$ 30.000.000,00 para os CRI da 2ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série" e, em conjunto com o Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série, "Montantes Mínimos") para que seja mantida a Oferta.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160. A colocação dos CRI será realizada pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI.

A Oferta será coordenada pelos Coordenadores. Nos termos do Contrato de Distribuição, poderão participar da Oferta, a convite do Coordenador Líder, a seu critério e por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (como definido no Contrato de Distribuição) ("Participantes Especiais").

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O 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 nº 2192-0, possui prazo de duração indeterminado





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

A seguir está o demonstrativo atualizado das emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	104
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R$ 11.653.635.219,73
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R$ 9.503.447,55 (nove milhões, quinhentos e três mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

A Emissora não possui controladas.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro, e são títulos executivos extrajudiciais.

Os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e representados pelas CCI foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sendo depositados para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31.

Na Data de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude da distribuição parcial dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, em conformidade com o Termo de Securitização.





2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a "Investidores Qualificados", assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou quaisquer outros veículos de investimento que atendam às características dos investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, desde que comprovados previamente à Emissora o atendimento ao artigo 33, § 10 e do artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, desde que respeitados os Montantes Mínimos.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI serão emitidos em (duas) séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo 140.000 (cento e quarenta mil) CRI da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) CRI da 2ª Série.
Lote Adicional de CRI	Não haverá lote adicional.
Código ISIN dos CRI	(i) BRASTECRI3Y1 para os CRI da 1ª Série; e (ii) BRASTECRI3Z8 para os CRI da 2ª Série.
Classificação de Risco	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
Data de Emissão	24 de março de 2025.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada dos CRI, diante da antecipação dos Créditos Imobiliários ou Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização: (i) os CRI da 1ª Série terão prazo de 3.656 (três mil seiscentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série o dia 28 de março de 2035; e (ii) os CRI da 2ª Série terão prazo de 4.386 (quatro mil trezentos e oitenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série o dia 27 de março de 2037. Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou **(b)** qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, prevista no Termo de Emissão.





Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição pública 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.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI de ambas as séries, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para os CRI da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para os CRI da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1 do Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios	Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização	Mensal, após o período de carência, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais	Devedora poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no Anexo II ao Termo de Emissão ("Data de Pagamento das Notas Comerciais"), mediante comunicação à Emissora, contendo (i) a data de pagamento pretendida para Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo; (ii) o valor de pagamento; (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais de ambas as séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de





	Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou (b) resgatar antecipadamente as Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série.
Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais	Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.5 e 5.3.9.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar **(i)** a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais de ambas as séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Obrigatória"); ou **(ii)** o resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado ("Resgate Antecipado Obrigatório").
Eventos de Vencimento Antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, conforme previsto no Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados obrigatória e antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas constituídos no âmbito das Notas Comerciais.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI, que lastreiam os CRI.
Lastro dos CRI	Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
Regime Fiduciário	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3 (conforme definido abaixo), os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência: **(a)** da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, quais sejam, **(i)** pedido, por parte da Emissora, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de





	recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa: (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 (cento e oitenta) dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias, 15% (quinze por cento). (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ")) e a base de cálculo da Contribuição





Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do § 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).

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

Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, 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 também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias especificas do Investidor.

Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):





	(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, desde que comprovado à Emissora o atendimento ao disposto no artigo 33, § 1º e 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.







3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou de empresas controladas pela Devedora (cada uma delas, uma "SPE Incorporadora" ou, quando em conjunto, "SPE Incorporadoras"), conforme descrito no Anexo I ao Termo de Emissão ("Empreendimentos Alvo"), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo I ao Termo de Emissão e no Anexo VII ao Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no **Anexo I** ao Termo de Emissão e no **Anexo VII** ao Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

Adicionalmente à hipótese prevista acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizada até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro, nos termos do **Anexo III** do Termo de Emissão ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com **(i)** em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos; e **(ii)** em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, relatórios de medição de obras, cronograma físico-financeiro, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contáveis que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para a verificação da destinação de recursos ("Documentos Comprobatórios").





Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóveis, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao financiamento imobiliário em questão, de acordo com os termos do Termo de Emissão.

Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s) e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.







4. FATORES DE RISCO





4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, 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/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis nos respectivos Formulários de Referência, incorporados por referência a este Prospecto.

O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Prospecto é o "Formulário de Referência – 2024", sendo certo que as informações do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte dos Coordenadores e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da





Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

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

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a diminuição da capacidade de pagamento da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(d) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora e/ou a Devedora.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *"efeito evicção"* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(e) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pelas CCI, emitidas pela Emissora, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Ainda, o recebimento de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos decorrentes da Notas Comerciais e representados pelas CCI, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as 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 dos produtos da Devedora. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(d) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R$ 9.503.447,55 (nove milhões quinhentos e três mil quatrocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), em 31 de dezembro de 2024, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(j) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência.

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

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora e apresentações disponibilizadas no website institucional da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelos Coordenadores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website institucional da Emissora (www.barisec.com.br/institucional), o qual fica expressamente incorporado a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

(a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

A receita de locação de espaços em *shoppings centers* e edifícios representa uma fatia importante do resultado operacional da Devedora. Condições econômicas adversas abaixo descritas nas regiões onde os empreendimentos da Devedora estão localizados podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de venda dos ativos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Devedora aumentar o preço de suas locações ou vendas:

- condições econômicas globais, regionais e locais, incluindo períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora, ou aumento das taxas de juros que podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento da inadimplência pelos locatários e em alterações na oferta e demanda imobiliária local;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;
- a administração, desenvolvimento e renovação das propriedades da Devedora;
- dificuldade de atrair e/ou manter locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;





- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, a disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis, a capacidade da Devedora de obter seguros adequados, entre outros;
- desastres naturais, mudanças climáticas, epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pela COVID-19;
- potenciais responsabilizações perante a legislação ambiental e outras leis e regulamentos;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário e de zoneamento.

Se os empreendimentos da Devedora não gerarem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as obrigações pecuniárias, a Devedora pode ser afetada adversamente de diversas maneiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais ou administrativos à Devedora ou a seus administradores e a eventual indisponibilidade da Devedora para fornecer garantias ou depósitos judiciais necessários em processos pendentes podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios da Devedora poderão afetá-la adversamente, inclusive por impacto à imagem e à reputação da Devedora. Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de suas controladas, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado (suficiente ou qualquer) poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação, possiblidade de se valer de incentivos e benefícios fiscais, bem como sua capacidade de contratar com o poder público.

Além disso, a Devedora pode não ter fundos suficientes para realizar depósitos judiciais ou para apresentar garantias no âmbito de processos judiciais e/ou administrativos relevantes. Ainda que a Devedora não realize tais depósitos ou apresente as garantias ela será responsável pelo pagamento de quaisquer valores decorrente de decisão desfavorável no âmbito de tais processos. A Devedora não pode garantir que, em caso de não realização de tais pagamentos, seus ativos, incluindo ativos financeiros, não serão vinculados a tais processos ou, ainda, se será capaz de obter certidões de regularidade fiscal. Em qualquer dos casos, a Devedora pode sofrer efeitos adversos relevantes em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar a sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, nos afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, inclusive por conta de futuras restrições que podem vir a ser impostas por autoridades governamentais ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da





Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade dos seus empreendimentos imobiliários desenvolvidos diretamente, por meio de suas SPEs, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, o que pode diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias- primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente a sua imagem, reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) As atuais apólices de seguro da Devedora podem não ser suficientes para protegê-la contra perdas substanciais.

Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de riscos de engenharia, responsabilidade civil e responsabilidade civil cruzada (responsabilidade civil atribuída aos prestadores de serviço da Devedora). A Devedora não pode garantir que a cobertura das suas apólices de seguro estará contratada, disponível e/ou será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que não estão cobertos por essas apólices de seguro, como, por exemplo, riscos de guerra, caso fortuito, força maior, ou pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades imobiliárias comercializadas. Sinistros que não estejam cobertos pelas apólices de seguro da Devedora poderão ensejar elevados custos de recomposição, reparo dos bens segurados e/ou dar causa ao pagamento de montantes relacionados a atrasos de entrega de unidades imobiliárias, podendo afetar adversamente o caixa da Devedora, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Ainda, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos e condições ao menos similares das que atualmente possui e/ou suficientes para a





cobertura integral dos riscos aos quais está exposta. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou ter acesso a novos financiamentos a termos aceitáveis, o que pode causar um efeito relevante e adverso

A captação de recursos por meio de financiamentos e o refinanciamento de empréstimos existentes, são fundamentais para as operações correntes da Devedora, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às exigências de caixa. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e aluguéis da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a sua competitividade no mercado. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir com suas obrigações financeiras.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamento, de refinanciar as dívidas da Devedora se necessário ou se não for possível obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora poderá não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(f) Há imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia ou hipoteca em favor de terceiros, o que implica no adimplemento de certas obrigações e na observância de restrições, cujo inadimplemento ou descumprimento pela Devedora ou pelas coproprietárias dos imóveis pode ensejar o vencimento antecipado de contratos de financiamento e a perda da propriedade dos imóveis, o que pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Alguns dos imóveis de propriedade da Devedora encontram-se gravados com hipoteca ou alienação fiduciária em garantia em favor de instituições financeiras e/ou outros credores. No caso dos imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia, a lei regulamentadora estabelece que a mora ou inadimplemento de obrigações contratuais, em especial o pagamento das parcelas da dívida garantida, pela Devedora ou codevedoras, conforme os casos concretos, autoriza o credor a declaração do vencimento antecipado de toda dívida e o início do procedimento de excussão da garantia, ocasião em que a Devedora disporá do direito de purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias. Não sendo purgada a mora, a propriedade do imóvel consolidar-se-á em nome do credor, o qual promoverá público leilão para a alienação do imóvel, assegurado à Devedora o direito de preferência para adquirir o imóvel nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.931/2004, bem como ao recebimento das importâncias que eventualmente sobejarem após eventual venda do imóvel em leilão. No caso dos imóveis gravados hipoteca, a mora ou inadimplemento das obrigações contraídas pela Devedora ou codevedoras perante os credores, uma vez não purgada a mora no prazo legal, autoriza os credores a ajuizarem ação de execução hipotecária, a qual poderá resultar na alienação forçada do imóvel em leilão.

Em qualquer dos casos, a perda de imóveis pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(g) Os resultados operacionais dos shopping centers, *malls* (centros comerciais de conveniência, com localização geográfica estratégica, normalmente estruturado com uma ou mais operações âncora – assim definidas como loja âncora as operações qualificadas como destino desejado de consumidores - e demais lojas satélites – assim definidas como lojas sem características mercadológicas especiais, localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral – desenvolvido com mix de





operações que se complementam) e afins da Devedora dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho da Devedora depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores nos shopping centers nos quais a Devedora participa. Os resultados operacionais da Devedora e o volume de vendas em seus shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, efeitos da pandemia de COVID-19, abertura de novos shopping centers competitivos em relação aos seus, mudança nos hábitos de consumo da população brasileira (do meio físico para o digital) e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em seus shopping centers.

Uma redução no movimento dos shopping centers da Devedora como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de consumidores que visitam as lojas desses empreendimentos e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora. A queda no número de consumidores pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas e, consequentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em seus shopping centers.

Adicionalmente, o aumento das receitas e lucros operacionais da Devedora dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos seus shopping centers. Somado a isso, o negócio da Devedora pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira ou global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas e, consequentemente, afetar, de forma negativa, os resultados operacionais da Devedora o que, por sua vez, pode vir a impactar negativamente a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(h) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora.

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão- de-obra. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(i) Dentre outros, a Devedora depende da locação de espaços em shopping centers para lojistas em condições que sejam economicamente favoráveis e do recebimento de aluguéis que os lojistas podem não conseguir pagar. Caso seja verificada uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos lojistas, os resultados da Devedora podem ser afetados.

Parte dos lucros da Devedora é proveniente dos resultados de suas Controladas do segmento de shopping center, cujo lucro depende da locação de imóveis para lojistas.

Consequentemente, os resultados operacionais da Devedora podem depender da capacidade das suas controladas do segmento de shopping centers de locar espaços nesses imóveis em condições economicamente favoráveis, e da capacidade de pagamentos dos referidos aluguéis pelos respectivos locatários, o que pode ser diretamente afetado pelos efeitos econômico-financeiros e mudança de hábitos gerados pela pandemia de COVID-19.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar a imediata locação para um novo inquilino.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(j) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(k) O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e *shopping centers* próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais:

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e *shopping centers* em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Devedora de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) As atividades da Devedora envolvem aquisições de novos shopping centers, de edifícios corporativos e outros ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e





investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios, o que pode ficar prejudicado em decorrência das instabilidades geradas pela pandemia da COVID-19. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. A diligência realizada pela Devedora nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber de um vendedor, podem não ser suficientes para identificar, impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As obrigações contraídas pelos antigos proprietários podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos dos credores. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, tendo em vista que novos empreendimentos podem levar algum tempo para se consolidarem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(m) As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") para cada empreendimento das quais podem participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se mal-sucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(n) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.





A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de imóveis em geral, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser malsucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(o) A Devedora está sujeita a risco de taxa de juros, na medida em que parte significativa de suas obrigações financeiras são indexadas a taxas de juros flutuantes.

A Devedora está exposta ao risco das variações do certificado de depósito interfinanceiro ("CDI"), na medida em que alguns de seus contratos de financiamento são remunerados em função do CDI, e da taxa referência ("TR"), uma vez que os financiamentos das obras da Devedora estão sujeitos às variações da TR, que, indiretamente, estão relacionadas às variações do CDI. A taxa SELIC anual (base para o cálculo do CDI) encerrou os anos de 2021, 2022 e 2023 em 9,25%, 13,75% e 11,75% respectivamente.

Caso o Governo Federal aumente substancialmente a taxa SELIC ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras (incluindo os juros capitalizados no custo com venda de imóveis) da Devedora poderão aumentar significativamente, afetando adversamente a liquidez, as atividades, os resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(p) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária





por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos nesses ramos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de locação imobiliária e administração de shopping centers no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário e de shopping centers é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais.

Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de locatários em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de locação e administração imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos em boas localidades e em condições financeiras adequadas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de aquisições e no desenvolvimento de novos produtos. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(r) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, bem como o valor de duas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de locação e administração imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças de comportamento social e nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de imóveis em geral e disponibilidade de empréstimos para construção; (vi) disponibilidade de áreas propensas ao desenvolvimento de novos projetos; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou retardar lançamentos por tempo maior que o originalmente planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para o mercado imobiliário e consumidor em geral, consequentemente, impactando adversamente os planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(s) O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.





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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(t) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia ("SELIC") tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 17,8%, 5,5% e -3,2%, em 2021, 2022 e 2023, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(u) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava- Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(v) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú — concentravam 59% dos ativos totais. O percentual de concentração tem apresentado redução ao longo dos anos, mas ainda configura o Brasil como um dos países com maior concentração no mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(w) A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 do Formulário de Referência da Devedora. A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.





As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive após o início da implantação dos empreendimentos. Além disso, a Devedora é parte e pode vir a ser parte em Termos de Compromisso Ambiental para implantação de medidas compensatórias relacionadas aos seus empreendimentos.

Ainda, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Devedora e/ou de suas controladas, bem como relacionados a terceiros por elas contratados para implementar seus projetos, assim como propor Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados ou para cessar atividades danosas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros afetados. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") ou Termos de Compromissos genéricos perante o Ministério Público e/ou órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas.

Por possuírem natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas em TACs ou TCAs, a Devedora poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de respondermos por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dos empreendimentos, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, autorizações e outorgas poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio das controladas da Devedora, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Na esfera civil, a legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, sendo imprescritível o prazo para responsabilização civil por danos ambientais, conforme posicionamento consolidado do STF. Ainda, a legislação ambiental prevê responsabilização na esfera criminal tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, por exemplo. Na esfera administrativa, a violação às normas de proteção ambiental pode gerar a imposição de multas de até R$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá nos impedir ou nos levar a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa da Devedora, a imagem e os investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(x) Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de





desemprego, o aumento da inadimplência e, consequentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, consequentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Devedora.

O impacto no volume de vendas da Devedora e nas atividades dos locatários dos empreendimentos da Devedora poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(y) Falhas no processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralização e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(z) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o seu resultado. Para mais informações, ver o item 2.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(aa) A Devedora poderá figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros.

A Devedora pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo seus fornecedores), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a sua responsabilidade por eventuais





danos ambientais causados pelos contratados. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(bb) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Os fornecedores de mão de obra da Devedora podem não possuir empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(cc) A performance da Devedora depende de relações trabalhistas positivas com os empregados e colaboradores e do cumprimento das leis trabalhistas. Qualquer deterioração nessas relações ou aumento das despesas trabalhistas pode ter efeitos adversos na Devedora.

Todos os empregados da Devedora são representados por sindicatos. O relacionamento da Devedora com tais sindicatos é regido por acordos coletivos e por contratos de trabalho, os quais são negociados com os sindicatos. Após o vencimento de tais acordos, a Devedora precisa renegociar novos acordos com os sindicatos. Como parte das negociações, novos termos e condições podem ser estabelecidos e estes novos termos e condições podem vir a afetar a Devedora adversamente. Em certos casos, tais acordos podem não ser renovados, o que poderia levar a greves e paralisações nas atividades da Devedora e gerar um impacto adverso relevantes nos negócios da Devedora, nas condições financeiras da Devedora e nos resultados das operações da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(dd) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de locação da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

A majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.





Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs da Devedora e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(ee) O fato de os *shoppings centers*, edifícios corporativos e edificações hoteleiras serem espaços públicos ou de uso comum pode acarretar consequências que fogem do controle da administração da Devedora, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilidade civil da Devedora.

Os *shoppings centers*, edifícios corporativos, centros comerciais e edificações hoteleiras são espaços de uso público ou de uso comum, sujeitos à ocorrência de uma série de incidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores ou às dependências dos empreendimentos, o que inclui incidentes que podem fugir do controle de suas respectivas administrações e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de incidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive indenizações, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(ff) A aquisição de imóveis pela Devedora para composição do seu *landbank* poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes, condições suspensivas ou condições resolutivas eventualmente pactuadas não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda (ou instrumentos similares) com a indicação de condições precedentes, condições suspensivas e/ou condições resolutivas a serem superadas para, então, celebrar as escrituras definitivas de compra e venda. Tais condições precedentes, suspensivas ou resolutivas podem incluir, mas não se limitam a aprovação dos projetos na prefeitura competente, diligência do imóvel (legal, técnica e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições precedentes, suspensivas ou resolutivas, não serem satisfeitas, os negócios serão resolvidos de modo que a Devedora não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(gg) As operações e resultados da Devedora podem ser negativamente afetados por surtos ou pandemias ligadas a questões de saúde, como, por exemplo, a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus (COVID-19).

Preocupações globais ou nacionais com questões ligadas à saúde, incluindo com surtos ou pandemias de doenças contagiosas, como a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus, a COVID-19, podem afetar adversamente a Devedora. Além disso, orientações de órgãos públicos ligados à saúde ou até mesmo da Organização Municipal da Saúde para que se evitem aglomerações podem afetar o nível de ocupação dos shopping centers e centros comerciais da Devedora, o que pode afetar os resultados e situação financeira da Devedora.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(hh) As atividades da Devedora exigem atualmente e poderão exigir no futuro capital adicional, que poderá não estar disponível, estar disponível em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas ou resultar na diluição da participação dos titulares de ações ordinárias de sua emissão.

No curso normal, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital, e a Devedora depende, além do caixa gerado por suas atividades operacionais, de recursos decorrentes de financiamentos junto a instituições financeira para atender às suas necessidades de capital.

A Devedora não pode garantir que suas atuais fontes de recursos serão suficientes para atender às suas necessidades de capital, o que pode obrigá-la a buscar recursos adicionais nos mercados financeiros e de capitais. Esses recursos podem não estar disponíveis ou estarem disponíveis em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas, o que pode prejudicar o seu crescimento, ou obrigá-la a adiar determinados empreendimentos imobiliários ou abrir mão de oportunidades de mercado, afetando seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha de onerar ativos em garantia. Além disso, a Devedora pode recorrer a operações de oferta pública de distribuição de ações ordinárias e/ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias para obter tais recursos adicionais. Qualquer captação por meio desta modalidade, inclusive ofertas públicas com esforços restritos, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, acarretar a diluição de sua participação no capital social da Devedora e criar uma volatilidade adicional no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Todos esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(ii) A Devedora está sujeita a perdas relacionadas a desastres naturais, catástrofes, acidentes, incêndios, epidemias e outros eventos fora do seu controle, os quais podem causar um efeito material adverso na sua performance financeira.

As operações da Devedora estão sujeitas a certos riscos relativos a eventos catastróficos, os quais podem afetar as propriedades e operações da Devedora, incluindo, dentre outros, incêndios, explosões, acidentes, interrupções dos negócios da Devedora devido a eventos políticos ou a demandas trabalhistas, surtos de doenças, como, por exemplo, da COVID-19, condições meteorológicas adversas e desastres naturais, como inundações e desmoronamentos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o resultado operacional e a situação financeira da Devedora.

A ocorrência de desastres de grandes proporções, catástrofes, cyber ataques, pandemias, perdas de ativos ou de qualquer outro evento mencionado acima pode afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a situação financeira da Devedora, inclusive como resultado de sanções cíveis, administrativas e/ou criminais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(jj) O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, sua oferta de empreendimentos imobiliários, mix de lojas e restaurantes e a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporciona uma experiência consistentemente positiva, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários, mix de lojas e de restaurantes e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente





ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que ela em marketing, e na atração de um mix de lojas e restaurantes e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(kk) A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, *flagships* e megalojas, o que pode afetá-la de maneira adversa.

A possível deterioração da carteira de lojistas, especialmente de lojas âncoras, *flagships* e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos shoppings centers da Devedora e, consequentemente, pelo pagamento dos aluguéis mais relevantes, podem gerar impactos sobre a prospecção de novos lojistas.

A incapacidade da Devedora em atrair e manter locatários como as lojas âncoras, *flagships* e megalojas, pode resultar no aumento do custo de ocupação, que pode ser superior ao da concorrência, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(ll) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(mm) As políticas, os procedimentos, o código de conduta e os controles internos da Devedora, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome, interesse ou benefício da Devedora, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção ou correlatas, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e a Lei Anticorrupção, e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora.

As políticas, procedimentos, controles internos e processos de governança da Devedora podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, como, por exemplo, o Decreto-Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, assim como outras normas relacionadas ao combate à corrupção, em alinhamento com a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE, com exceção ao U.S. *Foreign Corruption Practices Act – FCPA* ou ao *U.K. Bribery Act*. Da mesma forma, os controles internos que buscamos estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos.





Como resultado, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis exemplificadas e outros regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, em decorrência de insuficiência de suas políticas, procedimentos e controles internos ou comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício.

Além disso, a Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão sujeitos a: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, seja no Brasil, seja exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora pode resultar em (i) advertência; (ii) multas e indenizações contra a Devedora nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iv) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (v) perda de direitos de contratar com a Administração Pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da Administração Pública. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(nn) A Devedora poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Devedora. Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora concentrava quase a totalidade de suas atividades na região metropolitana da cidade de São Paulo/SP, região que apresenta uma quantidade reduzida de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários. Essa reduzida disponibilidade, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, notadamente na região metropolitana da Cidade de São Paulo/SP, pode resultar em escassez ou indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Devedora, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Devedora, e afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(oo) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, de execução e de projeto, e a redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas controladas.

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.





As atividades da Devedora e de suas controladas também dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremotos, tornados, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica, operacional e reputacional da Devedora.

Eventuais problemas com o fornecimento de serviços públicos podem acarretar rescisões ou indenizações, o que poderá levar a pressões de custos de obras e alterações em orçamentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(pp) A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora não pode garantir que as coberturas das suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora não tem como garantir que conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(qq) As propriedades adquiridas e as atividades de negócio da Devedora podem a expor a riscos diversos, incluindo, dentre outros, riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as atividades de negócio da Devedora podem a sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, na condição de proprietária ou possuidora de propriedades contaminadas ou potencialmente contaminadas, a Devedora pode ser obrigada a providenciar medidas de investigação e remediação no local, incluindo a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas existentes em tais propriedades, com posterior etapa de monitoramento da qualidade do solo e de águas subterrâneas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de gerenciamento de áreas contaminadas nos imóveis do escopo de suas operações, os quais podem afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a imagem da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(rr) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetá-la adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das locações, que são reajustadas em sua maioria, anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja





possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ss) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil. A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, com exceção apenas dos artigos 52, 53 e 54 da LGPD (que tratam das sanções administrativas), que entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Criando um conjunto de normas que impacta todos os setores da economia, a LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais no Brasil, alterada determinadas disposições da Lei 12.965/2014 ("Marco Civil da Internet"), e prevê, dentre outras providências, (a) os direitos dos titulares de dados pessoais; (b) as hipóteses (bases legais) autorizadoras do tratamento de dados pessoais no Brasil; (c) as obrigações e os requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferências de dados pessoais, inclusive internacional; e (d) sanções administrativas a serem aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições.

Ainda, a LGPD autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável pela observância das normas de privacidade e proteção de dados no Brasil, que até a presente data ainda não iniciou suas atividades de forma efetiva, em que pese a nomeação e aprovação dos membros de seu Conselho Diretor. A Devedora coleta, utiliza, processa, armazena e gerencia dados pessoais no curso normal de seus negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos a incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro ou vazamentos. A Devedora deve também providenciar um ambiente seguro para os titulares de dados. O investimento para manutenção das condições técnicas e administrativas para a segurança da informação e proteção de dados pessoais na Devedora também será necessário, inclusive para a sustentação de sua estrutura de governança corporativa de proteção de dados pessoais. Ainda, conforme a LGPD, a Devedora tem o dever legal de manter um canal de comunicação com os titulares dos dados pessoais sobre os quais realiza tratamento, inclusive seus clientes e parceiros comerciais.

Com a entrada em vigor das sanções da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, poderá estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa, de (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) obrigação de divulgação de incidente; (iii) 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 pelo controlador, em caso de reincidência; (iv) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, e (v) multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais (individuais ou coletivos) causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Nota-se que, em caso de insuficiência na prestação de informações sobre o tratamento conforme as exigências da LGPD, a Devedora também poderá sofrer sanções administrativas por órgãos e entidades de proteção de dados pessoais, defesa do consumidor e defesa do interesse público (e.g.: Ministérios Públicos Estaduais) que, por sua vez, poderão aplicar as penalidades previstas em outras normas que tratam sobre privacidade e proteção de dados, cujas sanções encontram- se vigentes (e.g.: Código de Defesa do Consumidor, Marco Civil da Internet, etc.).

Portanto, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o





mercado, bloqueio temporário ou eliminação dos dados pessoais da base e até a suspensão das atividades da Devedora, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

(tt) Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora.

Incidentes de segurança cibernética podem afetar a disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da Devedora, podendo resultar, inclusive, na apropriação indevida de informações da Devedora e/ou de dados pessoais de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, fatos que, individualmente ou em conjunto, podem afetar a Devedora adversamente, por exemplo, com eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, ou ainda, a interrupção das operações da Devedora.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar a Devedora a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações da Devedora ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para os seus ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Devido à pandemia da COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Devedora e realização de reuniões virtuais com lojistas e demais *stakeholders* aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Devedora poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora, além de afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Devedora.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em investigações ou processos judiciais por violação à legislação brasileira vigente e aplicável sobre privacidade e proteção de dados pessoais e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Ainda, conforme indicado acima, quando as sanções da LGPD entraram em vigor, em 1º de agosto de 2021, a Devedora passou a estar sujeita às referidas sanções e penalidades previstas, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança cibernética e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora que resultem em uso indevido de dados pessoais.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas





operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(uu) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a sua receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-la adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, resultando, consequentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Devedora, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

(vv) A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Na data deste Prospecto, a Devedora é parte em transações com a Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Helbor"), sob controle comum ao da Devedora, e poderá contratar novas transações com partes relacionadas, em particular associadas ao compartilhamento de custos e despesas, parcerias para exploração conjunta de empreendimentos imobiliários e negociações envolvendo a compra ou venda de terrenos pela Devedora. A Helbor ou outras partes relacionadas à Devedora podem ter interesses que não sejam alinhados aos interesses da Devedora.

Em 17 de agosto de 2020, a Devedora celebrou com a Helbor contratos de compra e venda de determinados ativos de propriedade da Helbor com o objetivo de explorar, conjuntamente, os empreendimentos imobiliários que vierem a ser (ou que estão sendo ou já se encontram) incorporados. A consumação de referida transação imobiliária, em fase final de negociação pelas partes, está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, dentre elas (e especialmente) a obtenção dos recursos financeiros necessários pela Devedora. A Devedora não tem como garantir, uma vez obtidos os recursos financeiros necessários, que será capaz de alcançar os objetivos esperados com esta transação imobiliária, e tampouco tem como garantir que não incorrerá em passivos, contingências e custos adicionais não previstos durante a execução de tais empreendimentos. Quaisquer destes fatores podem afetar negativamente os negócios e atividades da Devedora.

Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, os mecanismos de governança existentes para lidar com estas situações poderão ser insuficientes. Enquanto a Devedora for parte em referidas transações com a Helbor ou outras partes relacionadas, eventuais conflitos de interesse que possam resultar desse relacionamento podem levar a potenciais impactos negativos para os negócios da Devedora, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ww) A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), a declaração de nulidade ou caducidade de registros já concedidos, ou o uso não autorizado de suas marcas registradas podem diminuir o valor das marcas da Devedora e/ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros dos pedidos de marca solicitados junto ao INPI, ou, ainda que por omissão, a Devedora não consiga manter ou renovar o registro de quaisquer de suas marcas em tempo hábil, ou ainda, caso terceiros contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas pela Devedora ou para ela licenciadas, os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma adversa.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos e/ou serviços fornecidos pela Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Terceiros podem, ainda, dar início a disputas ou litígios relacionados a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em sentido amplo, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão e/ou se apropriarão indevidamente de seus direitos de propriedade intelectual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xx) Os imóveis que a Devedora ocupa estão sujeitos a licenças municipais e do corpo de bombeiros. Não há garantia de que a Devedora conseguirá renovar tais licenças, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção de tais licenças serão, de fato, licenciados.

Os imóveis atualmente ocupados ou que vierem a ser ocupados pela Devedora estão sujeitos a alvarás para funcionamento, outras licenças municipais e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Tais licenças, alvarás e AVCBs, em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas. Alguns dos imóveis não possuem tais documentos ou estão em fase de obtenção ou renovação. Outros imóveis estão em fase de regularização das informações constantes em tais documentos. Não há garantia de que a Devedora conseguirá obter, renovar ou regularizar tais licenças, alvarás e AVCBs, conforme o caso, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção, renovação ou regularização serão, de fato. A falta, o atraso, a irregularidade, a insuficiência ou o indeferimento da obtenção, regularização ou renovação dessas licenças, alvarás e AVCBs poderão implicar, conforme o caso, na impossibilidade de operação nestes imóveis e até, conforme o caso, na interdição e no fechamento destes, bem como na aplicação de multas e autos de infração à Devedora, além de expor-nos a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, o que poderá afetar adversamente e expor a Devedora, bem como seus representantes, a sanções criminais. Além disso, a Devedora pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas hoje entendidas como sendo as competentes, vez que não se pode garantir que tais autoridades públicas não tenham um entendimento contrário ao da Devedora, quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás, autorizações e demais cadastros adicionais aos que a Devedora entende atualmente necessário ao desenvolvimento das atividades.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(yy) Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outros atos, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado de deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive em operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório, impostas pela Lei n° 6.404., de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os acionistas controladores também podem ser apresentados a oportunidades comerciais relacionadas a empreendimentos imobiliários que podem ser exploradas pela Devedora ou por outras sociedades por eles controladas. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos, explorar oportunidades comerciais ou operações similares em situações que representem conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(zz) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora, o que poderá impactar as suas obrigações financeiras.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá.

Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs ou caso esses recursos não sejam suficientes, inclusive em decorrência dos impactos econômico-financeiros gerados pela pandemia de COVID-19, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(aaa) A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora desenvolve SPEs em conjunto com parceiros para os empreendimentos. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos seus parceiros e a possibilidade de existirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora, sua imagem e reputação.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora





pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(bbb) A Devedora compartilha o controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos com outros investidores ou condôminos que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus.

O controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos é compartilhado(a) com outros sócios ou condôminos. A necessidade de prévia aprovação desses investidores ou condôminos na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios ou condôminos podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ccc) Os contratos de locação em geral possuem características legais peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação em empreendimentos da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei e direito à revisional dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores praticados pelo mercado. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando, por exemplo, renovar e/ou adaptar o mix de lojas e/ou de restaurantes de seus shopping centers, findo o prazo contratual previsto no contrato de locação, esta ação ficará prejudicada, caso o locatário tenha ajuizado no prazo previsto em lei a competente ação renovatória e obtido ordem judicial que o permita permanecer em imóveis da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão demandará negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer a cada 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação, por meio do ajuizamento da competente ação revisional, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial, com base em perícia demonstrando que o novo valor atende a parâmetros de mercado. Dessa forma, a Devedora fica sujeita a tratativas negociais, à situação de aquecimento ou não do mercado e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo locatário ou lojista, conforme o caso. É importante destacar que o locatário ou lojista, conforme o caso, tem igual direito à propositura de ação revisional para redução do valor do aluguel a cada período de 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por locatários e lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato. Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, a Devedora poderá vir a ser obrigada a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos inquilinos da Devedora ou em decorrência de sanções antitruste. Igualmente, alguns dos contratos de locação com os lojistas em *shoppings centers* da Devedora possuem cláusula de compliance reguladas pela Lei Anticorrupção, a qual permite a tais lojistas a rescisão contratual de seus contratos sem o pagamento de multa nos casos de descumprimento, pela Devedora, suas controladas





e/ou seu acionista controlador, de suas obrigações de compliance. Caso a Devedora venha a ser obrigada a retirar dos contratos de locação de *shoppings centers* da Devedora a cláusula de raio e/ou a Devedora venha a discutir eventual alegação de descumprimento de suas obrigações de compliance com base na Lei Anticorrupção, isso poderá afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

O locatário, com amparo na Lei de Locações, poderá rescindir o contrato de locação com prazo determinado antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente, em valor proporcional ao tempo descumprido do contrato de locação. Também com o amparo na Lei de Locações, os locatários têm a preferência na aquisição dos respectivos imóveis por eles locados em igualdade de condições, devendo a Devedora, em caso de venda do ativo locado em questão, dar conhecimento do negócio ao locatário por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. O eventual exercício da preferência na aquisição poderá frustrar as intenções da Devedora, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade.

Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente impactados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ddd) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(eee) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados ou o Poder Público pode impor restrições de utilização de tais imóveis.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, o que poderá ser insuficiente para recuperar o valor de aquisição do imóvel e investimento realizados.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a estes, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode implicar até mesmo na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Devedora e sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(fff) Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.

(ggg) Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou





ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Além da observância ao prazo de restrição de negociação, existem, ainda, outras exigências normativas relacionadas à negociação dos CRI no mercado secundário entre diferentes públicos, de forma que, superado o prazo para negociação no mercado secundário, conforme o público-alvo da Oferta, antes da referida negociação, os Investidores que pretenderem negociar seus CRI deverão comprovar antecipadamente à Emissora o atendimento às exigências normativas da CVM, conforme atualmente as previstas no artigo 33, §10º e inciso I do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(c) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventual ônus existente nas matrículas dos Imóveis, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

(e) Risco Relacionado à Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos do Termo de Emissão, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida no Termo de





Emissão. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

(f) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(g) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(h) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(j) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias





e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, às Garantidoras, à HBR 66 e aos Imóveis (e de seus antecessores), não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora, às Garantidoras; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) do formulário de referência e do balanço patrimonial da Devedora/das Garantidoras; e (5) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão, e (6) os aspectos ambientais relativos às Garantias, à Devedora e às Garantidoras. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(n) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 do Termo de Securitização.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(o) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(p) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (k) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Risco Relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(r) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóveis. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser submetido a registro o perante cartório de registro de imóveis competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou de eventual execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, o oficial de registro de imóveis poderá exigir o cancelamento do patrimônio de afetação ao qual a incorporação do Hotel W foi submetida, o qual permanece eficaz nesta data. Nesta hipótese, poderá ocorrer atrasos ou maiores dificuldades no processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(s) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de





Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a alteração ao contrato social da HBR 15 prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser submetida a registro perante a JUCESP. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório ou pela JUCESP, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(t) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(u) Risco Relacionado à Liberação de Recursos à Devedora Anteriormente ao Registro das Garantias: Os recursos decorrentes da integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, serão liberados à Emitente anteriormente ao registro dos instrumentos constitutivos das Garantias, de modo que as Garantias não estarão plenamente constituídas quando os recursos forem liberados à Emitente. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora não poderá executar as Garantias até que estas estejam plenamente constituídas, de modo que os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(v) Riscos da Transferência da Indenização do Seguro do Hotel Paga pela Seguradora. Caberá à HBR 15 e/ou à HBR 66 a responsabilidade de fazer com que os eventuais valores da Indenização do Seguro do Hotel, pagos pela respectiva seguradora, com relação às apólices dos seguros relativas ao Hotel W, as quais não serão endossadas à Emissora, sejam depositados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado. Eventuais falhas na realização dessa obrigação, como, a título de exemplo, o depósito de valores em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, podem prejudicar a realização da amortização extraordinária, do resgate antecipado dos CRI, ou, ainda, da reconstrução do Hotel W, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(b) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito





desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(d) Distribuição Parcial dos CRI: Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação dos Montantes Mínimos. Neste caso, o saldo de CRI da respectiva série não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação dos Montantes Mínimos pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta. Caso os Montantes Mínimos de ambas as séries não sejam atingidos, os CRI de ambas as séries serão cancelados e os recursos deverão ser devolvidos pela Devedora, estando os Titulares dos CRI sujeitos aos impactos relacionados ao processamento de tal devolução pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(e) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(f) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório





e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(i) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas dos Imóveis poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da Hesa 150 na propriedade dos Imóveis, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(j) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(l) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.







5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	24/03/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Data Inicial para a Coleta de Intenções de Investimento	25/03/2025
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição Divulgação deste Prospecto Definitivo	31/03/2025
4.	Data Limite para a Coleta de Intenções de Investimento dos CRI da 2ª Série Data Final do Procedimento de Alocação dos CRI da 2ª Série	31/03/2025
5.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI da 2ª Série	31/03/2025
6.	Data Limite para a Coleta de Intenções de Investimento dos CRI da 1ª Série	04/04/2025
7.	Data Final do Procedimento de Alocação dos CRI da 1ª Série	07/04/2025
8.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI da 1ª Série	09/04/2025
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento [2]	27/09/2025

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

[2] O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, 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.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: **(i)** a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; **(ii)** a complementação deste Prospecto; **(iii)** a atualização da Lâmina da Oferta; e **(iv)** a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 **"RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA"**.





Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores à vista, no ato de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário no que se refere à primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série. A integralização da totalidade dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observada a possibilidade de aplicação deságio, aplicado, em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, 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, a exclusivo critério do Coordenador Líder na integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que comprovado à Emissora o atendimento ao artigo 33, parágrafo 10º e do artigo 4º do Anexo I, ambos da Resolução CVM 60.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.







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





6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA 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 aplicável, nos termos do item 6 do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso 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, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60, e tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, regime fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.







7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se negociados com o público investidor em geral, desde que seja previamente comprovado à Emissora o atendimento ao artigo 33, parágrafo 10º, da Resolução CVM 60 e do artigo 4º do Anexo Normativo I da resolução CVM 60, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Qualificados.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que, entre outros: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita e a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 e desde que comprovado à Emissora o atendimento ao disposto no artigo 33, § 10 e 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 14 a 51 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do § 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

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

Por fim, nos termos do § 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de





Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no § 9º do artigo 67 e no § 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

Ainda, o não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja 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)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.







8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora ou da Devedora; **(ii)** e ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e verificação das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.

Forma e comprovação de titularidade dos CRI

Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(ii)** juros de mora, calculado *pra rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Sem prejuízo da Amortização do Valor Nominal Unitário prevista no Termo de Emissão e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Titular das Notas Comerciais, contendo (i) a data de pagamento pretendida para Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo; (ii) o valor de pagamento; (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso) de ambas as Séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das Séries e, consequentemente, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a integralidade dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais.

A Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo não eximem a Devedora de comprovar diretamente para o Agente Fiduciário dos CRI o cumprimento da destinação de recursos na forma estabelecida no Termo de Emissão e no Termo de Securitização. Nesse caso, a obrigação remanescente de comprovar a destinação dos recursos será acompanhada apenas pelo Agente Fiduciário dos CRI e, uma vez comprovadas as quitações das demais obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI autorizará a Emissora a emitir o termo de quitação das Notas Comerciais e dos CRI, bem como serão emitidos os termos de liberação das Garantias.





Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.4 e 5.3.8.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar (i) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Notas Comerciais de ambas as Séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das Séries e, consequentemente, dos CRI; ou (ii) para realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado.

Fluxo de Pagamentos dos CRI da 1ª Série

PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
1	29/04/2025	Sim	0,00000%
2	28/05/2025	Sim	0,00000%
3	27/06/2025	Sim	0,00000%
4	29/07/2025	Sim	0,00000%
5	27/08/2025	Sim	0,00000%
6	29/09/2025	Sim	0,00000%
7	29/10/2025	Sim	0,00000%
8	27/11/2025	Sim	0,00000%
9	30/12/2025	Sim	0,00000%
10	28/01/2026	Sim	0,00000%
11	27/02/2026	Sim	0,00000%
12	27/03/2026	Sim	0,00000%
13	29/04/2026	Sim	0,00000%
14	27/05/2026	Sim	0,00000%
15	29/06/2026	Sim	0,00000%
16	29/07/2026	Sim	0,00000%
17	27/08/2026	Sim	0,00000%
18	29/09/2026	Sim	0,00000%
19	28/10/2026	Sim	0,00000%
20	27/11/2026	Sim	0,00000%
21	30/12/2026	Sim	0,00000%
22	27/01/2027	Sim	0,00000%
23	01/03/2027	Sim	0,00000%
24	30/03/2027	Sim	0,00000%
25	28/04/2027	Sim	0,00000%
26	28/05/2027	Sim	0,00000%
27	29/06/2027	Sim	0,00000%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
28	28/07/2027	Sim	0,00000%
29	27/08/2027	Sim	0,00000%
30	29/09/2027	Sim	0,00000%
31	27/10/2027	Sim	0,00000%
32	29/11/2027	Sim	0,00000%
33	29/12/2027	Sim	0,00000%
34	27/01/2028	Sim	0,00000%
35	02/03/2028	Sim	0,00000%
36	29/03/2028	Sim	0,00000%
37	27/04/2028	Sim	0,00000%
38	29/05/2028	Sim	0,00000%
39	28/06/2028	Sim	0,00000%
40	27/07/2028	Sim	0,00000%
41	29/08/2028	Sim	0,00000%
42	27/09/2028	Sim	0,00000%
43	27/10/2028	Sim	0,00000%
44	29/11/2028	Sim	0,00000%
45	28/12/2028	Sim	0,00000%
46	29/01/2029	Sim	0,00000%
47	28/02/2029	Sim	0,00000%
48	28/03/2029	Sim	0,00000%
49	27/04/2029	Sim	0,00000%
50	29/05/2029	Sim	0,00000%
51	27/06/2029	Sim	0,00000%
52	27/07/2029	Sim	0,00000%
53	29/08/2029	Sim	0,00000%
54	27/09/2029	Sim	0,00000%
55	29/10/2029	Sim	0,00000%
56	28/11/2029	Sim	0,00000%
57	28/12/2029	Sim	0,00000%
58	29/01/2030	Sim	0,00000%
59	27/02/2030	Sim	0,00000%
60	27/03/2030	Sim	0,00000%
61	29/04/2030	Sim	0,00000%
62	29/05/2030	Sim	0,00000%
63	27/06/2030	Sim	0,00000%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
64	29/07/2030	Sim	0,00000%
65	28/08/2030	Sim	0,00000%
66	27/09/2030	Sim	0,00000%
67	29/10/2030	Sim	0,00000%
68	27/11/2030	Sim	0,00000%
69	30/12/2030	Sim	0,00000%
70	29/01/2031	Sim	0,00000%
71	28/02/2031	Sim	0,00000%
72	27/03/2031	Sim	1,5507%
73	29/04/2031	Sim	1,5287%
74	28/05/2031	Sim	1,5196%
75	27/06/2031	Sim	1,6160%
76	29/07/2031	Sim	1,5453%
77	27/08/2031	Sim	1,7104%
78	29/09/2031	Sim	1,5217%
79	29/10/2031	Sim	1,7487%
80	27/11/2031	Sim	1,9257%
81	30/12/2031	Sim	1,7422%
82	28/01/2032	Sim	2,0445%
83	27/02/2032	Sim	2,0498%
84	30/03/2032	Sim	2,1229%
85	28/04/2032	Sim	2,2584%
86	28/05/2032	Sim	2,2791%
87	29/06/2032	Sim	2,2355%
88	28/07/2032	Sim	2,4469%
89	27/08/2032	Sim	2,4122%
90	29/09/2032	Sim	2,5756%
91	27/10/2032	Sim	2,7928%
92	29/11/2032	Sim	2,8574%
93	29/12/2032	Sim	2,9197%
94	27/01/2033	Sim	3,1102%
95	03/03/2033	Sim	3,0576%
96	29/03/2033	Sim	3,5789%
97	27/04/2033	Sim	3,6190%
98	27/05/2033	Sim	3,6943%
99	29/06/2033	Sim	3,8894%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
100	27/07/2033	Sim	4,2249%
101	29/08/2033	Sim	4,2846%
102	28/09/2033	Sim	4,6632%
103	27/10/2033	Sim	4,9380%
104	29/11/2033	Sim	5,2823%
105	28/12/2033	Sim	5,6511%
106	27/01/2034	Sim	6,0084%
107	01/03/2034	Sim	6,4601%
108	29/03/2034	Sim	7,1465%
109	27/04/2034	Sim	7,8553%
110	29/05/2034	Sim	8,5063%
111	28/06/2034	Sim	9,4211%
112	27/07/2034	Sim	10,4533%
113	29/08/2034	Sim	11,8026%
114	27/09/2034	Sim	13,7599%
115	27/10/2034	Sim	16,0973%
116	29/11/2034	Sim	19,5025%
117	28/12/2034	Sim	24,5357%
118	29/01/2035	Sim	32,8656%
119	28/02/2035	Sim	49,6687%
120	28/03/2035	Sim	100,00000%

Fluxo de Pagamentos dos CRI da 2ª Série

PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
1	29/04/2025	Sim	0,00000%
2	28/05/2025	Sim	0,00000%
3	27/06/2025	Sim	0,00000%
4	29/07/2025	Sim	0,00000%
5	27/08/2025	Sim	0,00000%
6	29/09/2025	Sim	0,00000%
7	29/10/2025	Sim	0,00000%
8	27/11/2025	Sim	0,00000%
9	30/12/2025	Sim	0,00000%
10	28/01/2026	Sim	0,00000%
11	27/02/2026	Sim	0,00000%
12	27/03/2026	Sim	0,00000%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
13	29/04/2026	Sim	0,00000%
14	27/05/2026	Sim	0,00000%
15	29/06/2026	Sim	0,00000%
16	29/07/2026	Sim	0,00000%
17	27/08/2026	Sim	0,00000%
18	29/09/2026	Sim	0,00000%
19	28/10/2026	Sim	0,00000%
20	27/11/2026	Sim	0,00000%
21	30/12/2026	Sim	0,00000%
22	27/01/2027	Sim	0,00000%
23	01/03/2027	Sim	0,00000%
24	30/03/2027	Sim	0,00000%
25	28/04/2027	Sim	0,00000%
26	28/05/2027	Sim	0,00000%
27	29/06/2027	Sim	0,00000%
28	28/07/2027	Sim	0,00000%
29	27/08/2027	Sim	0,00000%
30	29/09/2027	Sim	0,00000%
31	27/10/2027	Sim	0,00000%
32	29/11/2027	Sim	0,00000%
33	29/12/2027	Sim	0,00000%
34	27/01/2028	Sim	0,00000%
35	02/03/2028	Sim	0,00000%
36	29/03/2028	Sim	0,00000%
37	27/04/2028	Sim	0,00000%
38	29/05/2028	Sim	0,00000%
39	28/06/2028	Sim	0,00000%
40	27/07/2028	Sim	0,00000%
41	29/08/2028	Sim	0,00000%
42	27/09/2028	Sim	0,00000%
43	27/10/2028	Sim	0,00000%
44	29/11/2028	Sim	0,00000%
45	28/12/2028	Sim	0,00000%
46	29/01/2029	Sim	0,00000%
47	28/02/2029	Sim	0,00000%
48	28/03/2029	Sim	0,00000%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
49	27/04/2029	Sim	0,00000%
50	29/05/2029	Sim	0,00000%
51	27/06/2029	Sim	0,00000%
52	27/07/2029	Sim	0,00000%
53	29/08/2029	Sim	0,00000%
54	27/09/2029	Sim	0,00000%
55	29/10/2029	Sim	0,00000%
56	28/11/2029	Sim	0,00000%
57	28/12/2029	Sim	0,00000%
58	29/01/2030	Sim	0,00000%
59	27/02/2030	Sim	0,00000%
60	27/03/2030	Sim	0,00000%
61	29/04/2030	Sim	0,00000%
62	29/05/2030	Sim	0,00000%
63	27/06/2030	Sim	0,00000%
64	29/07/2030	Sim	0,00000%
65	28/08/2030	Sim	0,00000%
66	27/09/2030	Sim	0,00000%
67	29/10/2030	Sim	0,00000%
68	27/11/2030	Sim	0,00000%
69	30/12/2030	Sim	0,00000%
70	29/01/2031	Sim	0,00000%
71	28/02/2031	Sim	0,00000%
72	27/03/2031	Sim	0,8956%
73	29/04/2031	Sim	0,8452%
74	28/05/2031	Sim	0,8127%
75	27/06/2031	Sim	0,8808%
76	29/07/2031	Sim	0,7797%
77	27/08/2031	Sim	0,9178%
78	29/09/2031	Sim	0,6934%
79	29/10/2031	Sim	0,8909%
80	27/11/2031	Sim	1,0369%
81	30/12/2031	Sim	0,8113%
82	28/01/2032	Sim	1,0794%
83	27/02/2032	Sim	1,0415%
84	30/03/2032	Sim	1,0674%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
85	28/04/2032	Sim	1,1564%
86	28/05/2032	Sim	1,1225%
87	29/06/2032	Sim	1,0210%
88	28/07/2032	Sim	1,1760%
89	27/08/2032	Sim	1,0750%
90	29/09/2032	Sim	1,1708%
91	27/10/2032	Sim	1,3200%
92	29/11/2032	Sim	1,2989%
93	29/12/2032	Sim	1,2713%
94	27/01/2033	Sim	1,3690%
95	03/03/2033	Sim	1,2079%
96	29/03/2033	Sim	1,6286%
97	27/04/2033	Sim	1,5379%
98	27/05/2033	Sim	1,4678%
99	29/06/2033	Sim	1,5111%
100	27/07/2033	Sim	1,6821%
101	29/08/2033	Sim	1,5446%
102	28/09/2033	Sim	1,7182%
103	27/10/2033	Sim	1,7559%
104	29/11/2033	Sim	1,8278%
105	28/12/2033	Sim	1,8874%
106	27/01/2034	Sim	1,8872%
107	01/03/2034	Sim	1,9316%
108	29/03/2034	Sim	2,1430%
109	27/04/2034	Sim	2,2816%
110	29/05/2034	Sim	2,2382%
111	28/06/2034	Sim	2,3210%
112	27/07/2034	Sim	2,3226%
113	29/08/2034	Sim	2,3720%
114	27/09/2034	Sim	2,6552%
115	27/10/2034	Sim	2,7005%
116	29/11/2034	Sim	2,8766%
117	28/12/2034	Sim	3,0007%
118	29/01/2035	Sim	3,0712%
119	28/02/2035	Sim	3,2751%
120	28/03/2035	Sim	3,4934%





PARCELAS	Data de Pagamento dos CRI	JUROS	Tai
121	27/04/2035	Sim	3,4762%
122	29/05/2035	Sim	3,7793%
123	27/06/2035	Sim	3,9163%
124	27/07/2035	Sim	4,0690%
125	29/08/2035	Sim	4,2396%
126	27/09/2035	Sim	4,6829%
127	29/10/2035	Sim	4,9146%
128	28/11/2035	Sim	5,3657%
129	28/12/2035	Sim	5,6149%
130	29/01/2036	Sim	6,0308%
131	29/02/2036	Sim	6,5062%
132	27/03/2036	Sim	7,1807%
133	29/04/2036	Sim	7,8093%
134	28/05/2036	Sim	8,5403%
135	27/06/2036	Sim	9,3974%
136	29/07/2036	Sim	10,4518%
137	27/08/2036	Sim	12,0080%
138	29/09/2036	Sim	13,5896%
139	29/10/2036	Sim	16,0259%
140	27/11/2036	Sim	19,4846%
141	30/12/2036	Sim	24,5001%
142	28/01/2037	Sim	32,8999%
143	27/02/2037	Sim	49,6742%
144	27/03/2037	Sim	100,00000%

Assembleia Especial dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60 e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 do Termo de Securitização, **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação





integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e **(ii)** a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais 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 (https://barisec.com.br/), após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

Na mesma data prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(a)** disponibilizados pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores; e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

Independentemente da convocação prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 do Termo de Securitização, **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e **(ii)** a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Instalação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do





Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presenta de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** a representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (*waiver*); **(f)** aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos no Termo de Securitização.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.





Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

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

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência: **(a)** da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda, **(b)** de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em, no mínimo, 15 (quinze) dias da data de sua realização, sendo certo que a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nessa Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 3º do artigo 3º da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

Na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.





Ordem de Prioridade de Pagamentos

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis, da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto caso a Devedora não aporte recursos para este fim e não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas;

(ii) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;

(iii) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios dos CRI de ambas as séries devidos e não pagos;

(iv) pagamento da Amortização Programada dos CRI dos CRI de ambas as séries devida e não paga;

(v) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI de ambas as séries vincendos na referida Data de Pagamento dos CRI de ambas as séries;

(**vi**) pagamento da Amortização Programada dos CRI de ambas as séries devida e não paga; e

(vii) pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI de ambas as séries ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI de ambas as séries, se aplicável e conforme o caso.

Os pagamentos previstos nos itens (i) a (vi) acima deverão ser realizados, prioritariamente, com recursos decorrentes dos Recebíveis, nos termos previstos no Termo de Emissão, sendo que, na hipótese de insuficiência, deverão ser arcados diretamente pela Devedora, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, até cada Data de Pagamento.

Subscrição, Preço e Forma de Integralização

Os CRI serão subscritos pelos Investidores Qualificados por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, sendo que a assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM, e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, se aplicável, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

(a) estão cientes de que a Oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;

(c) obtiveram exemplar do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições, e têm conhecimento das novas condições na hipótese de modificação da Oferta; e

(d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, a





transferência dos valores devidos ao(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI poderá ser realizada pela Emissora, fora do ambiente da B3, na conta que vier a ser indicada pelo Titular dos CRI, sem qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.

Despesas e Fundo de Despesas

Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Termo de Emissão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M ou, na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

A remuneração acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

Caso a Devedora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

Os valores acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidirem os Encargos Moratórios, previstos no Termo de Emissão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos deste item deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 do Termo de Securitização.

Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante e/ou da Emissora e/ou relacionados à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício





de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) as despesas previstas na cláusula 9.4 do Termo de Securitização, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;

(h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;

(j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

(k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;

(l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no fee flat e recorrente indicado acima, tais como: **(i)** de reestruturação da Oferta dos CRI e/ou a emissão de novas séries na mesma Emissão; **(ii)** a realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; **(iii)** a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; **(iv)** a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; **(v)** a elaboração de cálculos para reestruturação do lastro ou da garantia; **(vi)** realização de





cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; e **(vii)** outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, líquidos de tributos, corrigido mensalmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva 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 Emissora;

(m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e

(o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 do Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas ou posteriormente ratificadas, observados os termos previstos na Resolução CVM 60, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sendo que, caso a Assembleia Especial convocada para este fim não seja instalada ou na hipótese de abstenção dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá entregar as Notas Comerciais em pagamento aos Investidores, nos termos da legislação aplicável.

Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 do Termo de Securitização, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportados pelo Patrimônio Separado; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 do Termo de Securitização, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais,





emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, os Coordenadores ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

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, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Classificação ANBIMA:

I. Categoria: Corporativo;

II. Concentração: Concentrado;

III. Tipo de segmento: Hotel; e

IV. Tipo de contrato com lastro: Termo de Emissão de Notas Comerciais.

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

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

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





8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública em rito de registro automático perante a CVM, destinados a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160.

A distribuição dos CRI será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder poderá convidar, a seu exclusivo critério, Instituições Participantes (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo). Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais (em conjunto, as "Instituições Participantes da Oferta") recebam previamente exemplar do Prospecto, da Lâmina e/ou aditamentos relativos à Emissão dos CRI e da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenadores e pelos Participantes Especiais ("Plano de Distribuição").

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

O Coordenador Líder deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto para leitura obrigatória; e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, as Instituições Participantes da Oferta poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão à página do Coordenador Líder que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.





Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, os Coordenadores disponibilizarão o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderá realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §§ 4º e 6º da Resolução CVM 160.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI de determinada série; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo dos CRI da respectiva série. Caso não haja a colocação de, ao menos, os Montantes Mínimos referidos no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão subscritos por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta"), sendo certo que a partir da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição e do Prospecto Definitivo, cada um dos Investidores interessados poderá subscrever os CRI perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta, sendo certo que, para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, estará dispensada a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Alocação no respectivo Documento de Aceitação da Oferta, conforme aplicável.

O Documento de Aceitação da Oferta constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm 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 na Resolução CVM 160.

O Documento de Aceitação da Oferta deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de **(a)** sua condição de Investidor Qualificado; e **(b)** haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar, ou deste Prospecto Definitivo, conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para auxiliá-lo na distribuição dos CRI.

Os Documentos de Aceitação da Oferta assinados devem ser mantidos pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes dos Prospectos, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua ordem de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da ordem de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da ordem de investimento, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.





8.5. Dinâmica de Coleta de Intenções de Investimento e Procedimento de Alocação

Características Gerais: Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar os Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após **(i)** obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160; e **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; tudo nos termos da Resolução CVM 160.

Procedimento de Colocação: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e **(iii)** disponibilizar para acesso dos representantes de venda a Lâmina da Oferta, o Prospecto e os demais documentos/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e da Oferta, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores para tal fim.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, a ser divulgado conforme o artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo que os Coordenadores deverão dar ampla divulgação à Oferta, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Oferta a Mercado").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

Início da Oferta: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar, a Oferta somente terá início após **(a)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

A Oferta está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), que deverão ser satisfeitas conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição, e correspondem a um interesse legítimo da Emissora, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

Publicidade da Oferta

Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, os Coordenadores disponibilizarão o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderão realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores.





Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §§ 4º e 6º da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar a quantidade e o volume finais dos CRI ("Procedimento de Alocação").

A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

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

Caso, durante o Procedimento de Alocação, seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio, a partir da data em que for observado o excesso de demanda, a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder.

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

Período de Colocação

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, a Oferta somente terá início após **(a)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Contrato de Distribuição ("Período de Colocação").

Integralização dos CRI

A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido nos Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor. O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI e dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de cada Série integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI de cada Série será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoa(s) Vinculada(s)" as pessoas que sejam **(i)** Controladores, diretos ou indiretos, administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora 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 (segundo) grau; **(ii)** Controladores,





diretos ou indiretos, ou administradores de qualquer dos Participantes Especiais; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços a qualquer dos Participantes Especiais; **(v)** demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por qualquer dos Participantes Especiais ou pela Emissora; **(vii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; e (x) quando atuando na Emissão, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações com valores mobiliários em mercados regulamentados, conforme inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, § 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Os Investidores devem estar cientes de que a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observados os Montantes Mínimos. Assim, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, por meio do Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI de determinada série; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior aos Montantes Mínimos da respectiva série e nesse caso, escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI da respectiva série por eles subscritos; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade de CRI da respectiva série efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse dos Investidores em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por eles subscritos. Caso não haja a colocação de, ao menos, os Montante Mínimos referidos no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

8.6. Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada. A contratação de formador de mercado é opcional e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. **No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado**.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não há.







9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. 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. Os Créditos Imobiliários e o atendimento das Obrigações Garantidas dos CRI, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Os valores mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão ser investidos pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners ("Investimentos Permitidos").

8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos **(i)** com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e **(ii)** com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e com a parcela relativa ao Fundo de Reserva serão incorporados aos referidos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e/ou da Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

A EMISSORA NÃO TERÁ QUALQUER RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO A QUAISQUER EVENTUAIS PREJUÍZOS, REIVINDICAÇÕES, DEMANDAS, DANOS, TRIBUTOS, OU DESPESAS RESULTANTES DAS APLICAÇÕES EM TAIS INVESTIMENTOS, INCLUSIVE, ENTRE OUTROS, QUALQUER RESPONSABILIDADE POR DEMORAS (NÃO RESULTANTE DE TRANSGRESSÃO DELIBERADA) NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS. A ISENÇÃO DA RESPONSABILIDADE ACIMA NÃO SERÁ APLICADA, CASO SEJA CONSTATADA MÁ FÉ, DOLO OU CULPA DA SECURITIZADORA NO ATO DO INVESTIMENTO EM TÍTULO SEM LIQUIDEZ DIÁRIA.







10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS





10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão da Notas Comerciais que conta com as características descritas nesta seção "**INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS**", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, 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$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da Distribuição Parcial, observados os Montantes Mínimos.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

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

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios

As Notas Comerciais possuem as seguintes características:

Tipo de Contrato

Notas Comerciais, conforme disposto na seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto.

Juros Remuneratórios das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será acrescido dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios das Notas Comerciais serão calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão e incidirão sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso), a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, nos termos do Termo de Emissão.

Vencimento das Notas Comerciais

As Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 26 de março de 2035 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório ou de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão. Por sua vez, as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de 4.384 (quatro mil trezentos e oitenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2037 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão.





Amortização do Valor Nominal Unitário

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória, da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento, no valor a ser calculado nos termos da fórmula constante da cláusula 4.9 do Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Emissora ("Amortização Programada").

Finalidade dos Créditos

Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

Garantias

O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força no Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, e/ou pelos Titulares dos CRI, e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou das Garantidoras nos termos no Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

i. Alienação Fiduciária de Imóveis;

ii. Alienação Fiduciária de Quotas;

iii. a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

iv. o Fundo de Reserva; e

v. o Fundo de Despesas.

Observado o disposto nas cláusulas 5.3 e seguintes do Termo de Emissão, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Hesa 150 constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída, pela Hesa 150 mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente.

A Devedora e a Hesa 150 se obrigam a **(i)** em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, realizar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente; e **(ii)** comprovar o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o cancelamento da hipoteca averbada sob o nº Av.02 nas matrículas dos Imóveis ("Ônus Existente"), perante o RGI Competente, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de assinatura





do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 90 (noventa) dias corridos, desde que a Devedora e/ou a Hesa 150 comprovem que estão diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo RGI Competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a Devedora e a Hesa 150 se obrigam a apresentar à Emissora as matrículas atualizadas dos Imóveis contendo a averbação do cancelamento do Ônus Existente, o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e indicando que os Imóveis se encontram livres de quaisquer outros ônus ou gravames que não a Alienação Fiduciária de Imóveis.

Transferência Autorizada: Fica desde já autorizada, independentemente de aprovação pelos Titulares dos CRI, a transferência da propriedade direta ou indireta dos Imóveis pela Hesa 150 à HBR 15 ou à Devedora ou, ainda, qualquer entidade controlada por estas, a qualquer tempo e a qualquer título, inclusive por meio de reorganização societária, de modo que a HBR 15 ou à Devedora ou, ainda, qualquer entidade controlada por estas, torne-se a única proprietária dos Imóveis ou a controladora da proprietária dos Imóveis, desde que já efetivado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente e preservada a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Operação de Securitização, sem qualquer prejuízo a seus termos e condições ("Transferência Autorizada").

Baixa do Patrimônio de Afetação: Caso, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis o oficial de registro de imóveis exija o cancelamento do patrimônio de afetação ao qual a incorporação do Hotel W foi submetida, o qual se encontra eficaz nesta data, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida exigência, apresentar ao cartório de registro de imóveis requerimento solicitando a baixa do patrimônio de afetação, sendo que, caso a Devedora não o faça, fica a Emissora desde já devidamente autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários para tanto, podendo, inclusive, valer-se da procuração a ser outorgada pela Devedora, nos termos da minuta constante do **Anexo VII** ao Termo de Emissão ("Procuração"), observada a obrigação da Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Devedora ou, ainda, por qualquer entidade controlada por estas, conforme o caso, **(i)** de manter a Procuração válida até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; e **(ii)** outorgar à Emissora, às suas expensas, procuração pública tendo por objeto os mesmo poderes outorgados por meio da Procuração, se assim exigido pelo oficial de registro de imóveis competente para o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, as Partes concordam que, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá requerer a baixa do patrimônio de afetação, que deverá ser providenciada nos mesmos termos acima previstos.

Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do Termo de Emissão, a Emissora deverá comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda, direta ou indireta, dos Imóveis em caráter definitivo a terceiros ("Adquirentes"), seja pela Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Devedora, conforme o caso, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Imóveis objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão expressa no referido instrumento de venda de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados prioritária e diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 96% (noventa e seis por cento) do valor de venda do respectivo Imóvel ou a 100% (cem por cento) do valor de venda indireta do Imóvel, que deverá, em ambos os casos, corresponder, no mínimo, ao Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis).

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, a HBR 15 ou a Devedora, conforme o caso, pagará pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

Fica desde já estabelecido entre as Partes que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais, decorrente da venda dos Imóveis deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor integral de venda do respectivo Imóvel na Conta do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo de





Venda, independentemente do efetivo recebimento deste valor pela vendedora do Imóvel, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma;

Alienação Fiduciária de Quotas: Ainda, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a celebração **(i)** do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(ii)** do respectivo instrumento de alteração do contrato social da HBR 15 formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas;

Cessão Fiduciária de Recebíveis: Observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização, os Recebíveis deverão ser integralmente destinados à Conta do Patrimônio Separado e utilizados pela Emissora para o pagamento das parcelas de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios vincendos, sendo certo que, após referidos pagamentos, os Recebíveis remanescentes deverão ser integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais na proporção do saldo devedor de cada uma das Séries, sem qualquer tipo de subordinação entre elas.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios").

Forma e Local de Pagamento

Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão, tornando-se a Emissora, portanto, titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI de sua 49ª (quadragésima nona) emissão, em 2 (duas) séries, em conformidade com o Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e decorrentes das Notas Comerciais, as quais foram emitidas pela própria Devedora.





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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão, nas datas de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou nas datas de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso. 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. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer 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, houve 2 (duas) emissões de certidões de recebíveis de sua emissão 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 Emissora ou do Coordenador Líder, 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 Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, 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 a 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, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

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

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

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA EMISSORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

Vencimento Antecipado Não Automático: A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o disposto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

i. falta de cumprimento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;

ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Garantidoras;

iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou das Garantidoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou as Garantidoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;





vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Garantidoras oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Garantidoras, contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;

ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Garantidoras, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;

x. vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora e/ou das Garantidoras decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

xi. não pagamento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;

xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI;

xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Garantidoras, sem que haja a prévia autorização da Emissora, exceto pela Transferência Autorizada e/ou por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Devedora e/ou das Garantidoras;

xiv. caso (a) qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexequível ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; (b) seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou (c) ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou do Contrato de





Alienação Fiduciária de Imóveis, quando razoavelmente solicitado pela Emissora, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;

xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda **(i)** pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou **(ii)** pelos atuais acionistas controladores da Devedora;

xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais ("Grupo Borenstein") deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que **(i)** tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, **(ii)** o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e **(iii)** o Grupo Borenstein continue a exercer o "Poder de Controle" da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou pelas Garantidoras de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;

xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Devedoras de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

xx. exceto pelo Ônus Existente, penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, ainda que em caráter superveniente, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;

xxi. descumprimento de qualquer das obrigações previstas na cláusula 5.3.2 do Termo de Emissão, dentro dos prazos nela indicados, incluindo, a não apresentação, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente, por meio da apresentação à Emissora da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis, demonstrando, ainda, que estes se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 90 (noventa) dias, em caso de emissão de exigência pelo RGI Competente, desde que diligentemente cumprida;

xxii. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

xxiii. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, dos comprovantes de registro das atas das Aprovações Societárias perante a JUCESP;





xxiv. o não arquivamento da alteração do contrato social da HBR 15 na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;

xxv. condenação da Devedora e/ou das Garantidoras, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão ("Legislação Socioambiental"); condenação da Devedora e/ou da SPE, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

xxvi. condenação da Devedora e/ou das Garantidoras, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

xxvii. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão; e/ou

xxviii. caso não seja verificada a plena quitação da "Cédula de Crédito Bancário Empréstimo – Capital de Giro – Aval – Nº 237.3374.2803", adquirida com o Banco Bradesco S.A., até o dia 14 de abril de 2025.

Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Devedora, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação ("Evento de Vencimento Antecipado Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como "Eventos de Vencimento Antecipado").

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência das Notas Comerciais mediante o recebimento da via digital assinada do Termo de Emissão, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão das Notas Comerciais, conforme opinião legal.

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o





pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do **Anexo III** ao Termo de Emissão ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com **(i)** em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 3.6.1.2 do Termo de Emissão; e **(ii)** relatórios de medição de obras, cronograma físico financeiro, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação de recursos ("Documentos Comprobatórios").

Custódia do Lastro

As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

Escriturador

Os CRI serão escriturados pela **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, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

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

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão. Não obstante, os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme previsto nos Documentos da Operação.







11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, 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

Item não aplicável à Oferta.

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

Item não aplicável à Oferta.







12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA





12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio das Notas Comerciais.

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 Emissora 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

DEVEDORA: HBR REALTY EMPREENDIMENTOS S.A.	
Data de Constituição	02/12/2011
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, Mogi das Cruzes, estado de São Paulo.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como principal negócio a atuação no mercado de ativos imobiliários para renda, detendo patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos; administrando bens imóveis próprios e de terceiros; e participando, como sócia ou acionista, em outras sociedades.

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

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

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 e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 112 deste Prospecto.





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

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, empréstimos e financiamentos (não circulante), e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 está apresentada na tabela abaixo e indica **(i)** a posição naquela data na coluna "Histórico"; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) da Oferta, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

	EM 31/12/2024	
	HISTÓRICO	AJUSTADO
	(EM MILHARES DE R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	143.540	143.540
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.382.918	1.582.918
Contas a pagar (circulante e não circulante)	614.733	614.733
Patrimônio Líquido	2.949.583	2.949.583
Capitalização Total	5.090.774	5.290.774

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

O montante que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2024; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:





	EM 31/12/2024	
ÍNDICE DE LIQUIDEZ	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Liquidez geral (em dias)	2,38	2,26

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.

	EM 31/12/2024	
ÍNDICE DE ATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	235,73	235,73
Giro do Ativo Médio Total	0,03	0,03

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão **(i)** do saldo médio do contas a receber do período findo em 31 de dezembro de 2024 pela **(ii)** receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período findo em 31 de dezembro de 2024; e **(iii)** multiplicado pela quantidade de dias no período de 1 (um) ano (365 dias).

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão **(i)** da receita líquida de aluguel e serviços do período findo em 31 de dezembro de 2024 anualizada pelo **(ii)** ativo médio representado pela soma do ativo total em 31 de dezembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	EM 31/12/2024	
ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Índice de endividamento	0,73	0,79

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	EM 31/12/2025	
ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Margem líquida	83,15%	83,15%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

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

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 112 deste Prospecto.







13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES





13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora possui outras operações de emissão de séries de CRI nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Bradesco BBI e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Emissora presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral.

O Coordenador Líder atuou nas seguintes emissões relacionadas à Devedora:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
242ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R$ 124.966.000,00	07/07/2021	25/06/2036
148ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R$ 179.780.000,0	10/06/2019	26/07/2034
1ª Série da 265ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.	R$ 100.000.000,00	21/03/2024	27/03/2031
1ª Série da 335ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.	R$ 78.000.000,00	10/10/2024	25/10/2030
1ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R$ 179.000.000,00	09/01/2020	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R$ 45.000.000,00	27/01/2020	Indeterminado
3ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R$ 50.178.499,60	28/05/2021	Indeterminado





Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

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

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Bradesco BBI, que consiste, principalmente, nas seguintes operações relacionadas a operações de financiamento à produção:

SHOPPING PATTEO OLINDA
CNPJ: 15.794.438/0001-66

- *Modalidade: Financiamento Imobiliário*
- *Início: 09/10/2024*
- *Vencimento: 09/10/2034*
- *Saldo em aberto: R$ 260.269.605,06*

HELBOR WIDE SAO PAULO
CNPJ: 24.052.825/0001-18

- *Modalidade: Financiamento Imobiliário*
- *Início: 19/12/2018*
- *Vencimento: 10/09/2038*
- *Saldo em aberto: R$ 35.409.422,95*

SHOPPING PATTEO URUPEMA
CNPJ: 24.991.149/0001-48

- *Modalidade: Financiamento Imobiliário*
- *Início: 18/02/2020*
- *Vencimento: 05/01/2036*
- *Saldo em aberto: R$ 90.837.272,00*





PATTEO KLABIN
CNPJ: 30.589.817/001-08
- *Modalidade: Financiamento Imobiliário*
- *Início: 29/06/21*
- *Vencimento: 08/10/2025*
- *Saldo em aberto: R$ 42.652.788,00*

3 A PAULISTA
CNPJ: 33.456.046/0001-79
- *Modalidade: Financiamento Imobiliário*
- *Início: 28/08/24*
- *Vencimento: 20/06/2042*
- *Saldo em aberto: R$ 86.400.088,95*

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como Agente Fiduciário dos CRI em outras séries de CRI nos quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, com sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.







14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para os Coordenadores ("Condições Precedentes do Contrato de Distribuição"), as quais deverão ser verificadas até a data de deferimento do registro da Oferta pela CVM, e mantidas pelas partes do Contrato de Distribuição até a data de liquidação da Oferta:

(a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(b) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora, nos moldes do **Anexo III** do Contrato de Distribuição, atestando que, na data de publicação dos Prospectos e do Anúncio de Início de Distribuição, todas informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para tomada de decisão dos potenciais investidores;

(c) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração, nos moldes do Anexo IV do Contrato de Distribuição, assinada pela Devedora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta e dos procedimentos de *due diligence* e *back-up*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, o artigo 24 da Resolução CVM 160;

(d) manutenção, pela Devedora e pelas Garantidoras, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e às Garantidoras condição fundamental de exploração de seus negócios;

(e) obtenção, pela Devedora e pelas Garantidoras, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;

(f) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória aos Coordenadores, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, o Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, os instrumentos das garantias da Emissão ("Instrumentos de Garantia"), o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o material publicitário da Oferta e os documentos de suporte e apresentações aos potenciais investidores, caso aplicáveis, o requerimento de registro da Oferta, a declaração da Emissora nos termos do artigo 27, item "c" da Resolução CVM 160, caso aplicável, os quais conterão, conforme aplicável, todas as condições da Emissão aqui propostas;

(g) recebimento, pelos Coordenadores, da via original e assinada do parecer legal emitido pelo Assessor Legal, com certificado digital ICP-Brasil, em termos satisfatórios aos Coordenadores;





(h) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;

(i) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais;

(j) aprovação da Oferta nos comitês internos dos Coordenadores;

(k) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto aos Coordenadores, sem ressalvas;

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

(m) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora atestando a veracidade e a consistência das informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, que não foram objeto da manifestação dos auditores independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), 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 ("CFO Certificate");

(n) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras das Fiduciantes e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;

(o) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, 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)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição, evento similar; ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(p) ausência de descumprimento, pela Devedora e por suas Controladas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo; e

(q) com relação à Devedora, suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Devedora ("Representantes"), ausência de descumprimento das normas aplicáveis que





versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e no UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto (a) mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) comunicando imediatamente aos Coordenadores, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

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

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição não implicará qualquer reconhecimento ou confirmação de atendimento ou satisfação de qualquer das Condições Precedentes Contrato de Distribuição, restando à Devedora e à Emissora, conforme o caso, comprovar tal atendimento ou satisfação e, a qualquer momento, ainda que durante a Oferta, comunicar imediatamente eventual não atendimento ou não satisfação de qualquer das referidas condições, e à Emissora comprovar o atendimento das condições relacionadas exclusivamente aos procedimentos de registro dos CRI.

O Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelos Coordenadores caso não se verifique o atendimento das Condições Precedentes Contrato de Distribuição, mediante comunicação por escrito a ser enviada à Devedora e à Emissora, com 10 (dez) dias de antecedência.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Emissora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas pela Devedora com os recursos da integralização dos CRI, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Despesas Flat	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador	%
Remuneração de Coordenação e Estruturação	R$ 1.899.733,51	9,65%	R$ 2.102.638,08	BR Partners	14,28 %
Remuneração de Coordenação e Estruturação	R$ 1.899.733,51	9,65%	R$ 2.102.638,08	Bradeso BBI	14,28 %
Remuneração de Distribuição	R$ 1.680.000,00	0,00%	R$ 1.680.000,00	BR Partners	11,41 %
Remuneração de Sucesso	R$ 8.346.649,15	0,00%	R$ 8.346.649,15	BR Partners	56,70 %
Taxa de Emissão	R$ 53.000,00	9,65%	R$ 58.660,76	Bari	0,40%
Assessor Legal	R$ 130.000,00	14,53%	R$ 152.100,15	PMK	1,03%
Assessor Legal	R$ 98.000,00	14,53%	R$ 114.660,11	NFA	0,78%





Despesas Flat	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador	%
Agente Fiduciário (Implantação)	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx	0,04%
Escriturador NC (Implantação)	R$ 2.000,00	16,33%	R$ 2.390,34	Vórtx	0,02%
Registro do Lastro	R$ 10.000,00	9,65%	R$ 11.068,07	BR Partners	0,08%
Publicidade	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	GMR	0,07%
B3: Registro CRI	R$ 55.000,00	0,00%	R$ 55.000,00	B3	0,37%
Taxa de Registro - de Base de Dados CRI	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA	0,02%
Taxa de Registro - Oferta Pública	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	ANBIMA	0,10%
Taxa de Fiscalização	R$ 60.000,00	0,00%	R$ 60.000,00	CVM	0,41%

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	Bari
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 12.000,00	12,15%	R$ 13.659,65	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	9,65%	R$ 8.854,45	BR Partners
Auditoria do Patrimonio Separado	Anual	R$ 7.500,00	0,00%	R$ 7.500,00	KPMG
Banco Escriturador e Liquidante	Mensal	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú Corretora







15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA





15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Último Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e **(ii)** análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: CVM: http://www. sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar clicar em "Companhias", posteriormente no campo "Consulta de informações de CRI e CRA ("Fundos.net)", "Companhias", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM", nesta página em "Exibir Filtros" digitar no campo Securitizadora "Bari Securitizadora S.A." e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE – Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

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 no seguinte website: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=144823&CodigoTipoInstituicao=1

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as 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 2022, 2023 e 2024, podem ser encontradas no seguinte website: https://barisec.com.br/ (neste website, acessar "Demonstrações Financeiras", clicar em "Demonstrações Financeiras", escolher o período e baixar o documento.

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

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), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 podem ser encontradas no seguinte website: https://ri.hbrrealty.com.br/documentos-regulatorios/





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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo A a este Prospecto, a partir de sua página 162.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo B a este Prospecto, a partir de sua página 182.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo C a este Prospecto, a partir de sua página 207.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo D a este Prospecto, a partir de sua página 393.

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

O Termo de Emissão foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo E a este Prospecto, a partir de sua página 487.







16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA	**BARI SECURITIZADORA S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cj. 101, Jardim Paulistano CEP 01452-000 – São Paulo – SPAt.: Sra. Ana Carolina Marcondes de Castro Telefone: +55 (11) 3562-9081 E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br / pos-emissao@barisecuritizadora.com.br
2. COORDENADOR LÍDER	**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.** Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 – São Paulo – SP At.: PPCM Telefone: +55 (11) 3704-1000 E-mail: ppcm@brpartners.com.br
3. COORDENADOR	**BANCO BRADESCO BBI S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Marina Milanez E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br
4. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA E DA EMISSORA	**PAPI, MAXIMIANO E KAWASAKI ADVOGADOS** Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100 – São Paulo – SP At.: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller Telefone: +55 (11) 4858-9050 E-mail: rgg@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br
5. ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES	**NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** Rua Olimpíadas, 134 – 9º andar, Vila Olímpia CEP 04.551-000 – São Paulo - SP At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Telefone: +55 11 3047-0777 E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
6. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar CEP 054258-020 – São Paulo, SP At.: Eugênia Souza Tel.: +55 (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)





7. BANCO LIQUIDANTE	**ITAU UNIBANCO S.A.** Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa – São Paulo – SP CEP: 04344-902 At. Sr. André Sales E-mail: escrituracaoorf@itau.com.br Website: www.itau.com.br
8. AUDITORES INDEPENDENTES	*Da Devedora:* **BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.** Rua Major Quedinho, nº 90 – Consolação CEP 01050-030 – São Paulo – SP At.: Jairo da Rocha Soares Telefone: +55 (11) 3848-5880 E-mail: jairo.soares@bdobrazil.com.br *Da Emissora:* **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.** Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04571-010 – São Paulo – SP At: Thiago Benazzi Telefone: (11) 3886-5100 Email: thiago.benazzi@br.gt.com Website: https://www.grantthornton.com.br
9. DEVEDORA	**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate CEP 08780-500 – Mogi das Cruzes – SP At.: Alexandre Dalpiero de Freitas, Alexandre Reis Nakano, Fernando Garcia e Andressa Misael E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br, alexandre.nakano@hbrrealty.com.br, fernando.garcia@hbrrealty.com.br e andressa.misael@hbrrealty.com.br
10. ESCRITURADOR DOS CRI	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Sr. André Sales E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br Website: www.itau.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A EMISSORA, AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, NA B3 E NA CVM.





Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com os Coordenadores, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar conteve, e o Termo de Securitização e este Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, sobre o Fundo de Despesas, sobre o Fundo de Reserva, sobre a Conta Liquidante B3, sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) o Prospecto Preliminar conteve, e o Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Preliminar foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.







17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável à Oferta.







18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA E A EMISSÃO







18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA E A EMISSÃO







Aviso Legal

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo BR Partners Banco de Investimento S.A. ("Coordenador Líder"), com base em informações prestadas pela BARI SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") e informações públicas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Devedora") e de empresas do mesmo grupo econômico, com finalidade exclusiva de informar e para servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição dos CRI da 49ª Emissão da Emissora, que serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160", "CRI" e "Oferta", respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não deve se confundir com o Prospecto Preliminar da Oferta, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), em especial a seção de "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador, à CVM e à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos seguintes endereços, respectivamente: https://barisec.com.br/ (neste website, clicar no campo "Emissões", buscar o número "'49" no campo "Código IF B3 ou Série", selecionar "Ver Detalhes", e ao lado direito no campo "Documentos" selecionar o documento desejado); https://www.brpartners.com.br/pt-BR/transactions/public-offering.html (neste website, clicar no campo "Ofertas Públicas Resolução CVM 160" e, dentro da opção "2025", selecionar "CRI" e buscar por "49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A. (CRI HBR Hotel W São Paulo)"; https://sistemas.cvm.gov.br/ofertaspre.asp (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Bari Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar selecionar "Informações Periódicas e Eventuais" e buscar pelo "Bari Sec CRI Emissão: 49" e, em seguida, localizar o documento desejado).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes a este tipo de investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, **É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR PARA FORMAR SEU JULGAMENTO QUANTO AO INVESTIMENTO NOS CRI.**

O Coordenador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelos investidores, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A Emissora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas, bem como as informações públicas contidas utilizadas, incluindo mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizados pelas Devedoras e empresas do mesmo grupo econômico não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE: (I) A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES; E (II) EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI. NESSE SENTIDO, COM RELAÇÃO AO ITEM (II), DESTACA-SE QUE PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI (I) PODERÃO SER LIVREMENTE NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO EM GERAL DEPOIS DE DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIMENTO EM CRI SE TRATA DE UM INVESTIMENTO DE RISCO, NÃO SENDO ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA E SE ENCONTRA SUJEITA ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO 160; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.









Agenda

1.	Termos e Condições Indicativos	04
2.	Garantias da Operação	08
3.	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	15
4.	Contatos	28







HBR
REALTY

Termos e Condições Indicativos

BR PARTNERS

1





Termos e Condições Indicativos

Termos e Condições do CRI [1]

Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliário
Regime de Colocação	Oferta pública com registro automático, nos termos da Resolução CVM 160/22, em regime de melhores esforços de colocação.
Lastro	Nota Comercial com destinação imobiliária.
Devedora	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty")
Coordenador Líder	BR Partners Banco de Investimento S.A. ("BR Partners")
Coordenador Contratado	Bradesco BBI ("Bradesco")
Participante Especial	Monte Bravo Corretora ("Monte Bravo")
Público-Alvo	Investidor Qualificado
Volume Total da Emissão	R$ 200.000.000,00, em 2 Séries. • 1ª Série: R$ 140.000.000,00 • 2ª Série: R$ 60.000.000,00
Taxa de Emissão	• 1ª Série: CDI + 1,75% a.a. • 2ª Série: CDI + 2,25% a.a.
Prazo Total	• 1ª Série: 10 anos (120 meses) • 2ª Série: 12 anos (144 meses)
Garantias da Operação	• Alienação Fiduciária de Imóvel do W São Paulo Hotel; • Cessão Fiduciária do Sobejo em caso de execução do Hotel W enquanto estiver vigente o Plano Empresário; • Alienação Fiduciária de Quotas da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel; • Cessão Fiduciária do NOI do W São Paulo Hotel, referente ao percentual detido pela HBR ("CF W"); e • Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) PMT.
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência.
Pagamento de Amortização	Mensal, a partir do 72º mês.
Cash Sweep	*Cash Sweep* do Sobejo da CF W. Após utilização dos recursos para pagamento da PMT, será utilizado para amortização extraordinária dos CRIs até sua quitação integral.
Duration	• 1ª Série: 4,8 anos • 2ª Série: 5,0 anos

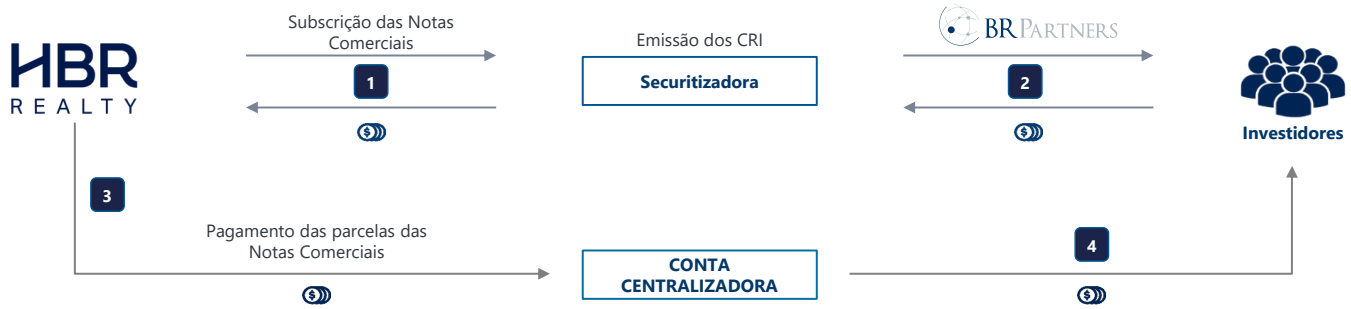




Termos e Condições Indicativos

Fluxograma e Descrição da Estrutura da Oferta

Fluxograma



Passo a Passo

1	• A HBR Realty realiza uma emissão de Notas Comerciais com destinação em despesas imobiliários ("Créditos Imobiliários") e a Securitizadora subscreve-as; • A Securitizadora, em ato contínuo, utiliza as Notas Comerciais como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
2	• O BR Partners distribui o CRI no mercado de capitais doméstico, de acordo com a Resolução CVM 160/22. Os recursos captados junto aos Investidores são utilizados pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais.
3	• Mensalmente, a HBR Realty deposita os valores devidos das Notas Comerciais diretamente na conta centralizadora do CRI, movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
4	• A Securitizadora utiliza os recursos da conta centralizadora para pagamentos dos juros e amortização do CRI aos Investidores.





Termos e Condições Indicativos

Descrição das Garantias da Operação

1	**Alienação Fiduciária do W São Paulo Hotel**	• **Alienação Fiduciária de Imóvel** do W São Paulo Hotel.
2	**Cessão Fiduciária do Sobejo do W São Paulo Hotel**	• **Cessão Fiduciária do Sobejo** em caso de execução do Hotel W enquanto estiver vigente o Plano Empresário.
3	**Alienação Fiduciária de Quotas da HBR 15**	• **Alienação Fiduciária das Quotas** da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel, de titularidade da HBR.
4	**Cessão Fiduciária do W São Paulo Hotel**	• **Cessão Fiduciária** do NOI do W São Paulo Hotel, referente ao percentual detido pela HBR ("CF W"). • *Cash Sweep* do Sobejo da CF W. Após utilização dos recursos para pagamento da PMT, será utilizado para amortização extraordinária dos CRIs até sua quitação integral.
5	**Fundo de Reserva**	• **Fundo de Reserva** equivalente a 1 (uma) PMT.







HBR
REALTY

Garantias da Operação

BR PARTNERS

2





Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

BR PARTNERS

Visão Geral do W São Paulo Hotel

Localização	▪ Rua Funchal, 65 – Vila Olímpia, São Paulo - SP
Ano de Inauguração	▪ 2024
Operadora	▪ Marriot International
***Stake* HBR**	▪ **60,16%**
# de Quartos	▪ 179 quartos, com ABL total de **9.851 m²**
Metragem	▪ Quartos de 21 m² a 150 m²
Valor de Avaliação (1)	▪ **R$ 487.131.000,00**
Gastronomia, Salas de Eventos e *Wellness Center*	▪ 2 restaurantes e 3 bares ▪ 5 salas de eventos com 494 m² cada ▪ *Fitness center*, sauna, spa e piscina





Fonte: HBR Realty e Relatório de Estudo e Avaliação preparado pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL), em dezembro/2024.
(1) Valor de avaliação atribuído pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL) utilizando uma taxa de capitalização terminal de 9,75% e uma taxa de desconto de 14,75%.





Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

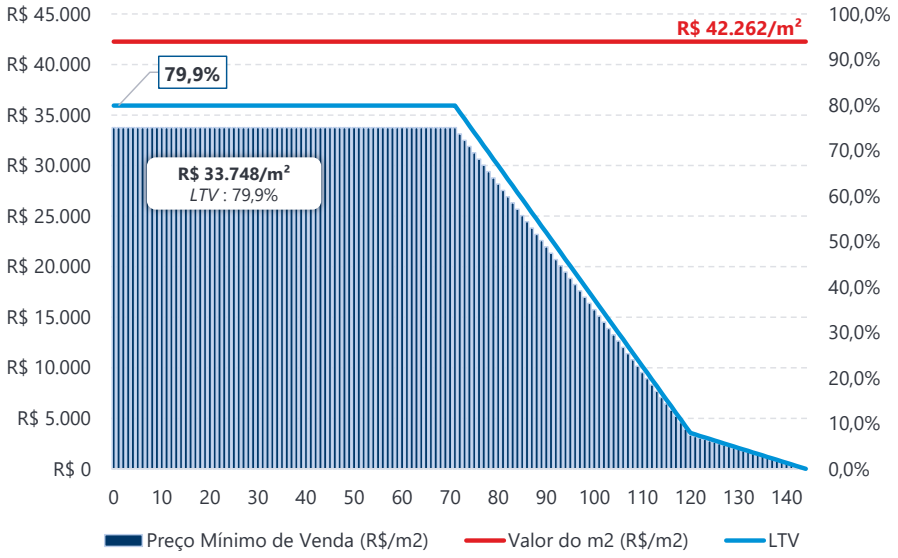
Análise de *LTV* - W São Paulo Hotel

Número de Unidades Alienadas	**179 unidades**
Metragem	**9.851 m²**

Valor do m² (R$/m²)	Valor do W (R$ mm)	% HBR (R$ mm)	*LTV* Inicial
R$ 34.000	R$ 334,93	R$ 201,50	99,3%
R$ 36.000	R$ 354,64	R$ 213,35	93,7%
R$ 38.000	R$ 374,34	R$ 225,20	88,8%
R$ 40.000	R$ 394,04	R$ 237,05	84,4%
R$ 42.262	**R$ 416,32**	**R$ 250,46**	**79,9%**
R$ 44.000	R$ 733,44	R$ 260,76	76,7%
R$ 46.000	R$ 453,15	R$ 272,61	73,4%
R$ 48.000	R$ 472,85	R$ 284,47	70,3%
R$ 50.000	R$ 492,55	R$ 296,32	67,5%

Valor de Venda das Unidades Alienadas

Considerando um cenário de *stress*, caso seja necessária a venda das unidades, o valor mínimo de venda desses imóveis para quitar o **CRI é de R$ 33.748/m²**, em um cenário conservador em que desconsidera qualquer *Cash Sweep*.



(1) Valor de avaliação atribuído pelo Laudo de Avaliação da Anexxa Engenharia de março/25.



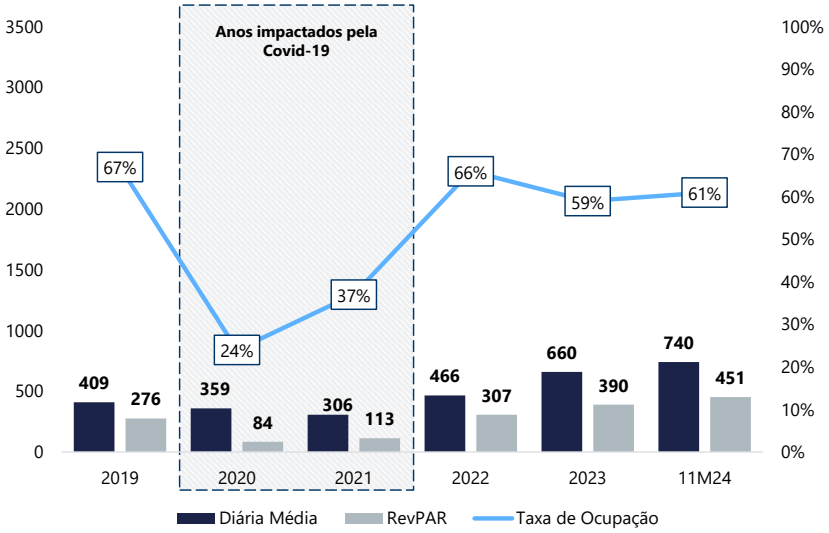


Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

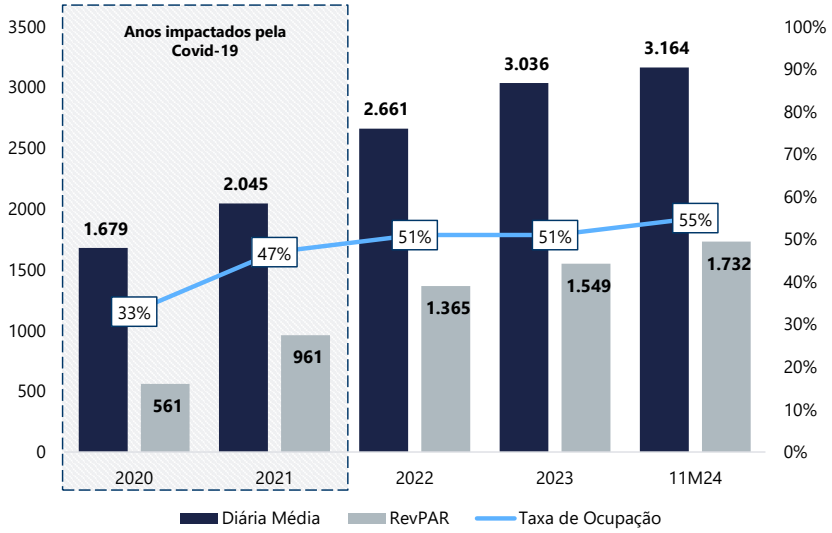
Mercado Hoteleiro de São Paulo

- A performance histórica mostra que, tanto para hotéis na mesma região do W São Paulo Hotel, como para *Peers* de comparação (setor de hotelaria de luxo), as taxas de ocupação e valor da Diária Média vêm crescendo de forma sustentável, apesar da disrupção nos anos de 2020 e 2021 devido a pandemia do Covid-19.
- Esta progressão ao longo dos quatro últimos anos demonstra uma recuperação consistente do setor hoteleiro, com melhorias notáveis na receita por quarto e nas tarifas médias, mesmo com a estabilização da ocupação nos últimos dois anos analisados.

Performance Histórica da Região | Vila Olímpia e Itaim
(R$; %)



Performance Histórica dos *Peers* de Mercado | (Set Competitivo)
(R$; %)



Fonte: HBR Realty e Relatório de Estudo e Avaliação preparado pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL), em dezembro/2024.

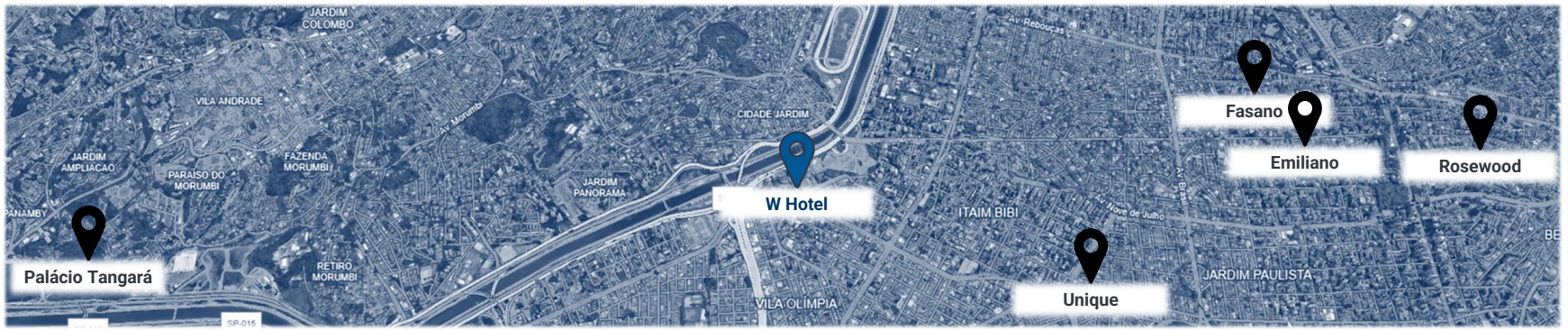






Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

Set Competitivo do Setor Hoteleiro de Luxo em São Paulo



	Emiliano São Paulo	Hotel Fasano São Paulo	Hotel Unique	Palácio Tangará	Rosewood São Paulo
Ano de Abertura	2001	2003	2003	2017	2021
Categoria	Luxo	Luxo	Luxo	Luxo	Luxo
Operadora	Emiliano	Fasano	Independente	Oetker	Rosewood
Região	Jardins	Jardins	Jardim Paulista	Morumbi	Bela Vista
Número de Apartamentos	57	60	95	141	160
Gastronomia	1 restaurante e 2 bares	2 restaurantes e 1 bar	1 restaurante, 1 *lobby* bar e 1 *rooftop* bar	1 restaurante e 1 *pool* bar	3 restaurantes e 3 bares
Eventos	3 salas de evento para até 170 pessoas	Não possui	Espaço de 2.000 m²	9 salas com capacidade de 945 pessoas	4 salas com 920 m²
***Wellness* Center**	*Fitness center*, spa, heliponto e *business center*	Spa, piscina, *fitness center*, concierge e *business center*	Piscina, *fitness center* e spa	Piscina e spa	Piscina, área para casamentos e obras de artes exclusivas

Fonte: HBR Realty e Relatório de Estudo e Avaliação preparado pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL), em dezembro/2024.





Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

Projeções Operacionais do W São Paulo Hotel

	Histórico					Projeção					CAGR
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025 - 2029
Ocupação (%)											
W São Paulo (a)	-	-	-	-	-	53%	66%	70%	72%	72%	*8%*
Set Competitivo (b)	25%	47%	51%	51%	56%	62%	63%	63%	64%	65%	*1%*
Índice (MPI) [(1)] = (a)/(b)						0,85	1,05	1,11	1,13	1,11	
Diária Média (R$)											
W São Paulo (a)	-	-	-	-	-	2.236	2.657	2.737	2.819	3.097	*8%*
Set Competitivo (b)	1.679	2.045	2.661	3.036	3.340	3.440	3.543	3.649	3.759	3.872	*3%*
Índice (ARI) [(2)] = (a)/(b)						0,65	0,75	0,75	0,75	0,80	
RevPAR (R$)											
W São Paulo (a)	-	-	-	-	-	1.182	1.753	1.910	2.024	2.245	*17%*
Set Competitivo (b)	415	961	1.365	1.548	1.874	2.140	2.226	2.316	2.409	2.506	*4%*
Índice (RGI) [(3)] = (a)/(b)						0,55	0,79	0,82	0,84	0,90	

Fonte: HBR Realty e Relatório de Estudo e Avaliação preparado pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL), em dezembro/2024.
(1) Occupancy Index.
(2) Average Rate Index.
(3) RevPAR Index.





Garantias da Operação – W São Paulo Hotel

Projeções Financeiras do W São Paulo Hotel

Cenário Base	Projeção					CAGR
	2025	2026	2027	2028	2029	2025 - 2029
Ocupação	53%	66%	70%	72%	72%	*8,0%*
Diária Média	R$ 2.235,95	R$ 2.657,34	R$ 2.737,06	R$ 2.819,18	R$ 3.097,34	*8,5%*
% Variação YoY	-	*18,8%*	*3,0%*	*3,0%*	*9,9%*	-
RevPAR [1]	R$ 1.182,19	R$ 1.752,93	R$ 1.910,41	R$ 2.023,53	R$ 2.245,42	*17,4%*
% Variação YoY	-	*48,3%*	*9,0%*	*5,9%*	*11,0%*	-
Receita Total	R$ 116.557.541	R$ 166.688.984	R$ 182.898.884	R$ 194.671.468	R$ 210.852.465	*16,0%*
Lucro Operacional Bruto	R$ 31.969.471	R$ 68.791.851	R$ 78.766.707	R$ 85.837.708	R$ 98.902.946	*32,6%*
NOI	R$ 25.353.208	R$ 56.045.603	R$ 63.884.869	R$ 69.482.976	R$ 80.245.861	*33,4%*
NOI Parte HBR – (60,16%)	***R$ 15.252.490***	***R$ 33.717.035***	***R$ 38.433.137***	***R$ 41.800.958***	***R$ 48.275.910***	*33,4%*
% Variação YoY	-	*121,1%*	*14,0%*	*8,8%*	*15,5%*	-

Cenário Conservador	Projeção					CAGR
	2025	2026	2027	2028	2029	2025 - 2029
Ocupação – ***Haircut* de 10%**	48%	59%	63%	65%	65%	*8,0%*
Diária Média	R$ 2.235,95	R$ 2.657,34	R$ 2.737,06	R$ 2.819,18	R$ 3.097,34	*8,5%*
% Variação YoY	-	*18,8%*	*3,0%*	*3,0%*	*9,9%*	-
RevPAR [1]	R$ 1.063,97	R$ 1.577,64	R$ 1.719,37	R$ 1.821,18	R$ 2.020,88	*17,4%*
% Variação YoY	-	*48,3%*	*9,0%*	*5,9%*	*11,0%*	-
Receita Total	R$ 104.901.787	R$ 150.020.086	R$ 164.608.996	R$ 175.204.321	R$ 189.767.219	*16,0%*
Lucro Operacional Bruto	R$ 28.772.524	R$ 61.912.666	R$ 70.890.036	R$ 77.253.937	R$ 89.012.651	*32,6%*
NOI	R$ 22.817.887	R$ 50.441.043	R$ 57.496.382	R$ 62.534.678	R$ 72.221.275	*33,4%*
NOI Parte HBR – (60,16%)	***R$ 13.727.241***	***R$ 30.345.331***	***R$ 34.589.823***	***R$ 37.620.863***	***R$ 43.448.319***	*33,4%*
% Variação YoY	-	*121,1%*	*14,0%*	*8,8%*	*15,5%*	-

Fonte: HBR Realty e Relatório de Estudo e Avaliação preparado pela Jones Lang Lasalle Inc. (JLL), em dezembro/2024.
(1) Revenue per Available Room.







HBR
REALTY

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

BR PARTNERS

3



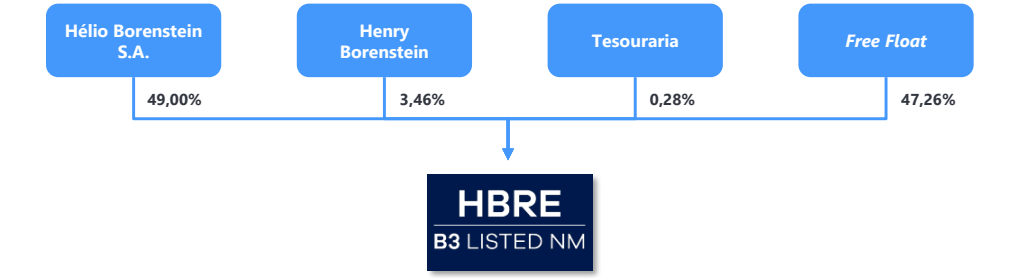


HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Visão Geral da HBR Realty

- Fundada em dezembro de 2011 pela família Borenstein, a HBR Realty ascendeu no setor imobiliário com uma estratégia voltada para o **desenvolvimento de ativos de renda urbana**.
- A HBR hoje é considerada uma das principais plataformas de propriedades urbanas do Brasil, com **forte presença no estado de São Paulo**, com destaque para a capital paulista, além de deter ativos em demais estados como Paraná, Pernambuco e Rio de Janeiro.
- A Companhia atua por meio de uma **estratégia flexível de portfólio de ativos**, visando a alocação de recursos em oportunidades com elevado potencial de retorno. Os negócios estão organizados em quatro principais plataformas: **ComVem, HBR 3A, HBR Malls e HBR Opportunities**.

Organograma Societário



Receita Líquida 2024

R$ 163,0 mm

Portifólio

48

Empreendimentos em Operação pelo Brasil

Presença Geográfica

18

Cidades Brasileiras

Área Bruta Locável (1)

161 mil
Em Operação

117 mil
Em desenvolvimento

Fonte: RI da Devedora e Release de Resultados 4T24.
(1) ABL % HBR.

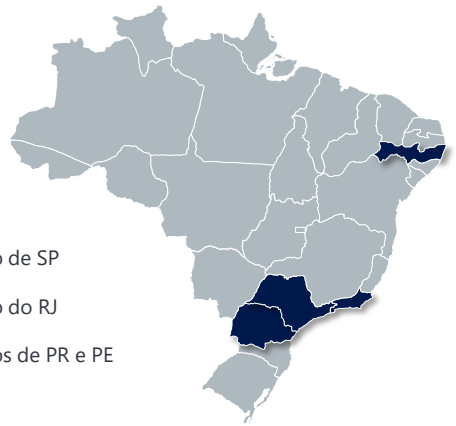




HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Portfólio da HBR Realty

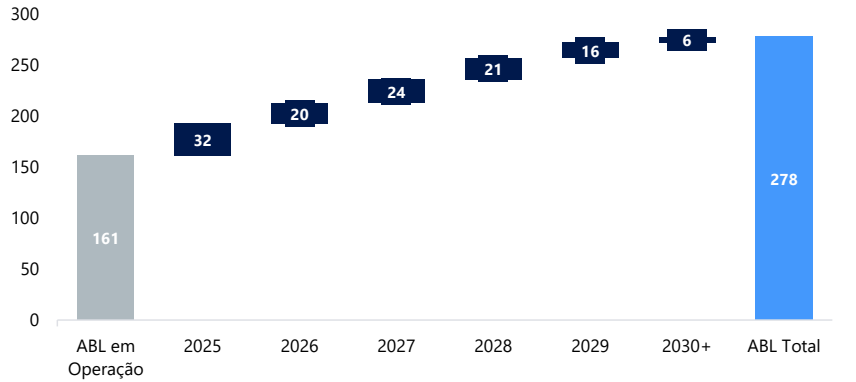
Presença Geográfica



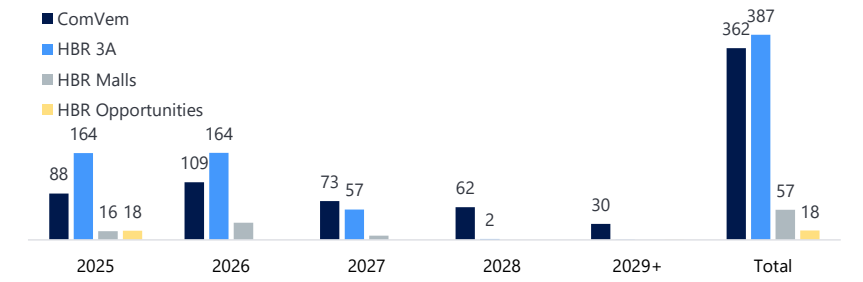
Presente em:

- Cidades no estado de SP
- Cidades no estado do RJ
- Cidade nos estados de PR e PE

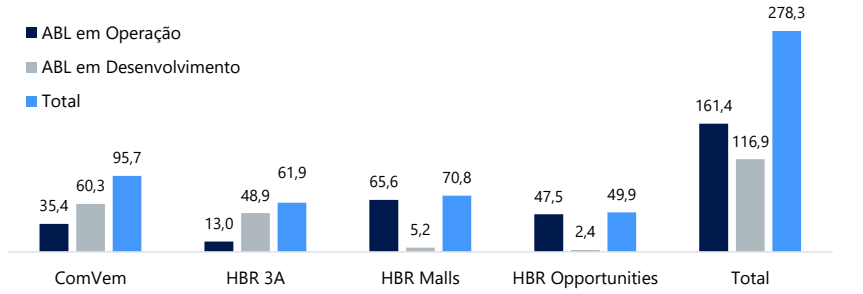
ABL(1) por Status (mil m²)



Capex a Realizar(1) (R$ mm)



ABL(1) por Plataforma (mil m²)



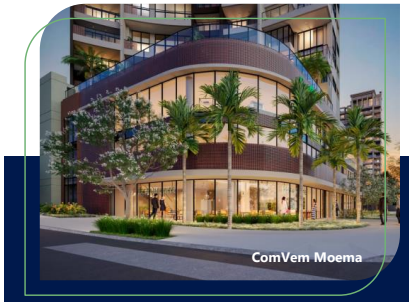
Fonte: Apresentação Institucional 2T24 e Release de Resultados 4T24.
(1) Referente ao % HBR.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Plataformas Estratégicas



ComVem

Plataforma atrativa para conveniência e serviços essenciais com solução para estratégias *omnichannel*.
Reconhecido vetor de crescimento do varejo de proximidade, e presente em 16 cidades.

36

Ativos em operação com ABL total de 43.531 m²

+ 26 ativos em desenvolvimento (+66.680 m²)



3A

Ativos Triple A em regiões premium da cidade e estado de São Paulo, nos principais centros corporativos e financeiros.

2

Ativos em operação com ABL total de 17.533 m²

+ 8 ativos em desenvolvimento (+90.673 m²)



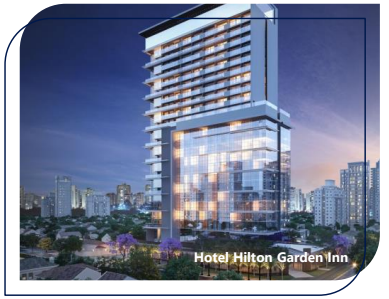
Malls

Foco em Shoppings locais dominantes, de renda média, com potencial de avanço para o NOI.

4

Ativos em operação com ABL total de 119.388 m²

+ 2 expansões em desenvolvimento (+10.446 m²)



Opportunities

Abordagem oportunística em diversas classes de ativos com alto retorno de investimento.

6

Ativos em operação com ABL total de 60.222 m²

+ 2 ativos em desenvolvimento (+4.317 m²)

Fonte: Release de Resultados 4T24.





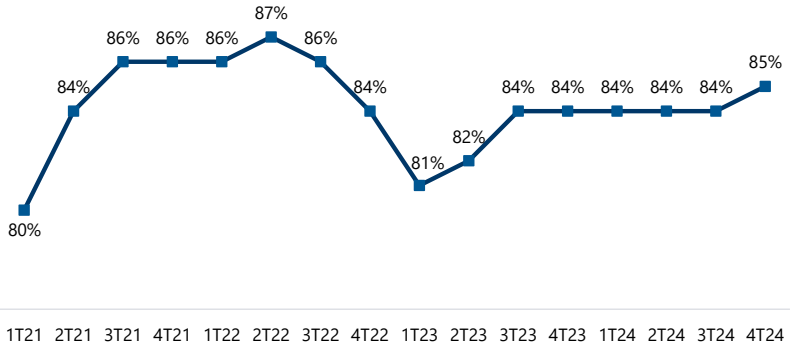
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Destaques Operacionais – **HBR ComVem**

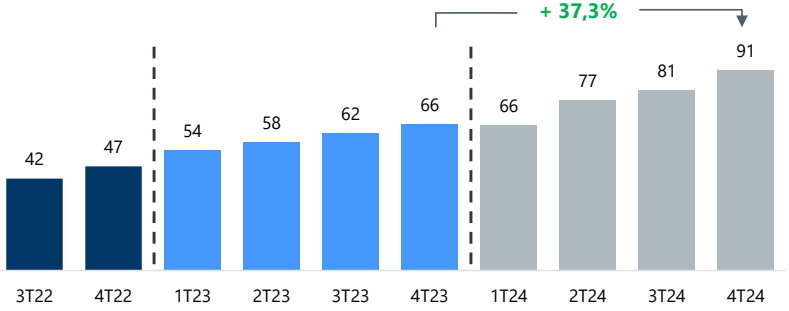
Destaques Operacionais

- **Atualmente a vertical ComVem conta com 36 ativos em operação e mais 26 em desenvolvimento,** com mais de **43,5 mil m²** de ABL total em operação, sendo destes 35,4 mil m² representantes da parte HBR.
- **Crescimento de 37,3%** em **Vendas Totais** e de 9,8% no critério SSS(1) no 4T24 vs 4T23;
- Crescimento de **20,6%** em Aluguéis Totais e de **7,9%** no critério de SSR(2) no 4T24 vs 4T23;

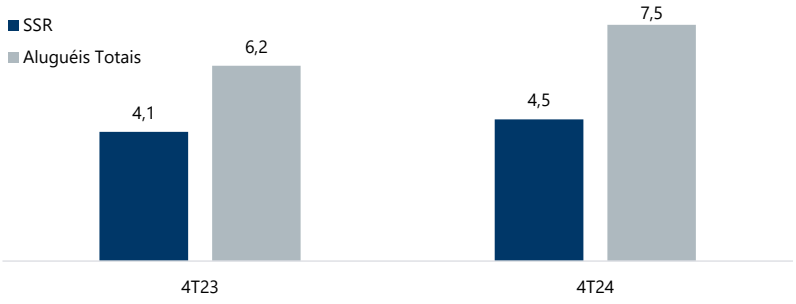
Ocupação (%)



Vendas Totais (R$ mm)



Aluguéis Totais (R$ mm)



Fonte: Release de Resultados 4T24.
(1) Same Store Sales.
(2) Same Store Rent.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Destaques Operacionais – **HBR 3A**

Destaques Operacionais

Foco em ativos 3A (“*Triple A*”) em regiões premium da cidade de São Paulo, nas principais áreas econômicas e financeiras.

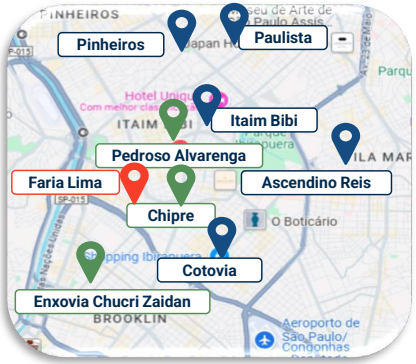
- Portfólio se manteve com **100%** de ocupação no 4T24;
- Consolidação da Margem NOI em 91,2% e receita líquida de R$ 5,6 milhões no período;
- Conclusão do contrato de locação monousuário para o empreendimento HBR Corporate Pinheiros (Albert Einstein), e 95,5% da obra concluída;
- Obras do 3A Paulista atingiram o patamar de 11,7% de conclusão.

HBR Lead Corporate Faria Lima



HBR Corporate Tower Pinheiros





Em Operação

Obras Iniciadas

Obras não Iniciadas

Próximas Entregas

	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28
Pinheiros	●							
Itaim Bibi	●	●						
Cotovia	●	●	●					
Ascendino Reis	●	●	●					
Paulista	●	●	●	●	●			
Ped. Alvarenga	●	●	●	●	●			
Chucri Zaidan	●	●	●	●	●	●	●	
Chipre	●	●	●	●	●	●	●	●

Fonte: Release de Resultados 4T24.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

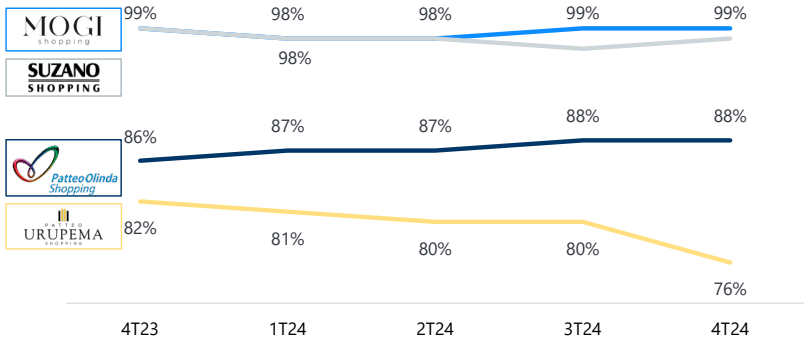
Destaques Operacionais – **HBR Malls**

HBR Malls

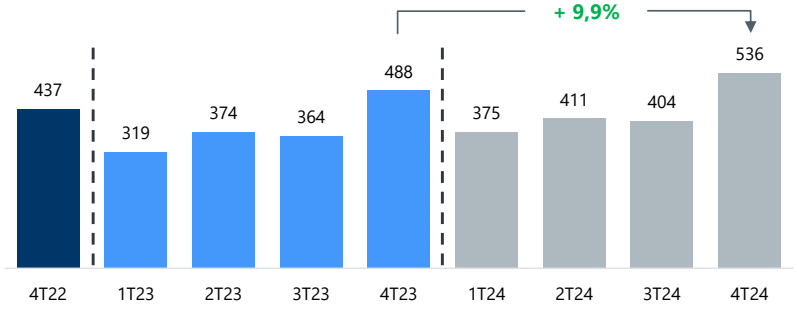
Destaques Operacionais

- Atualmente, a plataforma HBR Malls possui **4 shoppings em seu portfólio**, sendo eles localizados nas cidades de Mogi das Cruzes/SP, Suzano/SP e Olinda/PE.
- As vendas totais dos shoppings no 4T24 **totalizaram R$ 536,4 milhões**, o montante representa o crescimento expressivo de **9,9%** em relação ao mesmo período do ano anterior. Três shoppings da companhia apresentaram crescimento na métrica SSR(1), consolidando o aumento do indicador em **4,0%** vs. 4T23.

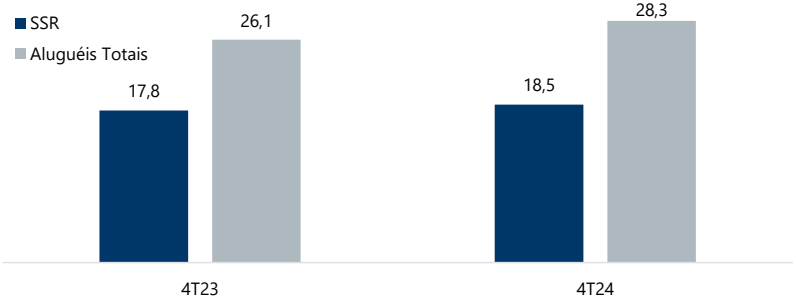
Ocupação (%)



Vendas Totais (R$ mm)



Aluguéis Totais (R$ mm)



Fonte: Release de Resultados 4T24.
(1) Same Store Rent.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Destaques Operacionais – **HBR Opportunities**

HBR Opportunities

Visão Geral da Estratégia

A estratégia Opportunities realiza investimentos em diversas classes de ativos imobiliários focados na geração de faturamento com alto retorno, incluindo:

- Hotéis
- *+ Box Self Storage*
- Estacionamentos



100%
Obras concluídas no Hotel W SP

R$ 5,0 mi
Receita com Hospedagens no 4T24



Principais Ativos da Estratégia

Hotel Hilton Garden Inn



Taxa de Ocupação média
74%

Crescimento do RevPar(1)
+ 15,9%
(vs 4T23)

Ibis Styles Anhembi



Taxa de Ocupação
56%

Crescimento do RevPar(1)
+ 16,6%
(vs 4T23)

+ Box Self Storage Barueri



Taxa de Ocupação média
88,6%
(+20,3p.p. vs 4T23)

Receita Bruta
R$ 1,2 mi
(+41,2% vs 4T23)

Fonte: Release de Resultados 4T24.
(1) Receita por quarto disponível.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Próximas Entregas



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 1T25

18.640 m² em ABL Total



ComVem Patteo Klabin

Entrega no 1T25

7.105 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

9.887 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

7.157 m² em ABL Total



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

7.822 m² em ABL Total



ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

9.320 m² em ABL Total

Fonte: Release de Resultados 4T24.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Performance de Mercado

Evolução do preço e liquidez da ação da HBR



HBRE3

- Realização do **IPO (ICVM 476)** com início das negociações das ações junto à B3 em **26 de janeiro de 2021**.
- Captação bruta de **R$ 729,6 milhões**, sendo esta totalmente primária. **Preço da Ação IPO: R$ 18,90**.
- Capital Social da Companhia pós-oferta: **R$ 1.321.142 mil**, representado por **103.188.981 ações**.
- O IPO teve por objetivo **suportar o crescimento da Companhia no seu plano voltado para o desenvolvimento de novas propriedades**, com ênfase nas plataformas de maior oportunidade de expansão: ComVem e HBR 3A.
- **Preço da Ação na Data Base:** R$ 2,81

Fonte: BR Investing e RI da Devedora.
Data Base: 11/03/2025





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Desempenho Operacional por tipo de Estratégia

R$ 000	4T24	4T23	*Var. % 4T24/4T23*	2024	2023	*Var. % 2024/2023*
Receita Líquida Gerencial	**40.661**	**36.495**	***11,4%***	**150.713**	**144.654**	***4,2%***
ComVem	5.070	3.460	*46,5%*	18.704	18.371	*1,8%*
HBR 3A	5.574	5.216	*6,9%*	21.313	21.361	*(0,2%)*
HBR Malls	19.043	17.848	*6,7%*	68.476	63.018	*8,7%*
HBR *Opportunities*	9.875	8.974	*10,0%*	38.124	37.895	*0,6%*
Outras Receitas Holding	1.099	997	*10,2%*	4.096	4.009	*2,2%*

R$ 000	4T24	4T23	*Var. % 4T24/4T23*	2024	2023	*Var. % 2024/2023*
NOI Gerencial	**31.917**	**30.949**	***3,1%***	**119.786**	**118.663**	***0,9%***
ComVem	4.369	2.736	*59,7%*	14.473	13.609	*6,3%*
HBR 3A	5.085	5.597	*(9,1%)*	20.528	20.631	*(0,5%)*
HBR Malls	15.073	15.848	*(4,9%)*	56.346	55.176	*2,1%*
HBR *Opportunities*	6.810	6.218	*9,5%*	26.317	26.894	*(2,1%)*
Outras Receitas Holding	580	550	*5,5%*	2.122	2.353	*(9,8%)*

%	4T24	4T23	*Var. % 4T24/4T23*	2024	2023	*Var. % 2024/2023*
Margem NOI Gerencial	**78,5%**	**84,8%**	***(6,3 p.p.)***	**79,5%**	**82,0%**	***(2,6 p.p.)***
ComVem	86,2%	79,1%	*7,1 p.p.*	77,4%	74,1%	*3,3 p.p.*
HBR 3A	91,2%	107,3%	*(16,1 p.p.)*	96,3%	96,6%	*(0,3 p.p.)*
HBR Malls	79,2%	88,8%	*(9,6 p.p.)*	82,3%	87,6%	*(5,3 p.p.)*
HBR *Opportunities*	69,0%	69,3%	*(0,3 p.p.)*	69,0%	71,0%	*(1,9 p.p.)*

Fonte: Release de Resultados 4T24.





HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras [1]

R$ 000	2020	2021	2022	2023	2024
Caixa e Equivalentes	115.017	493.723	306.005	188.582	152.565
Contas a Receber	18.812	28.398	27.790	59.369	38.415
Impostos a Recuperar	5.659	4.709	9.753	15.384	2.731
Adiantamentos	7.885	14.074	19.443	23.684	44.513
Outros Ativos	7.418	26.229	13.964	182.326	244.888
Ativo Circulante	**154.791**	**567.133**	**376.955**	**469.345**	**483.112**
Impostos Diferidos	30.484	61.088	61.088	46.854	53.799
Investimentos	2.417.525	3.042.395	3.735.338	4.086.921	4.404.728
Imobilizado e Intangível Líquido	3.619	5.349	12.278	9.312	41.264
Outros Ativos	7.270	92.397	96.310	76.598	107.871
Ativo Não Circulante	**2.458.898**	**3.201.229**	**3.905.014**	**4.219.685**	**4.607.662**
Total de Ativos	**2.613.689**	**3.768.362**	**4.281.969**	**4.689.030**	**5.090.774**
Endividamento CP	61.838	102.482	101.678	89.242	143.540
Fornecedores	5.322	7.775	9.700	14.511	9.280
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	43.133	36.989	105.796	87.856	100.642
Partes Relacionadas	87.447	63.724	62.003	69.139	6.096
Outros Passivos	56.443	26.785	36.242	23.883	35.630
Passivo Circulante	**254.183**	**237.755**	**315.419**	**284.631**	**295.188**
Endividamento LP	822.510	965.292	1.068.171	1.156.951	1.382.918
Impostos Diferidos	104.643	146.049	143.287	189.483	210.311
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	57.904	57.880	269.011	317.519	237.975
Outros Passivos	10.894	9.889	12.617	8.948	14.799
Passivo Não Circulante	**995.951**	**1.179.110**	**1.493.086**	**1.672.901**	**1.846.003**
Capital Social	591.522	1.321.142	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Participação de Acionistas Minoritários	261.614	458.066	544.874	706.947	880.907
Ajuste de Avaliação Patrimonial	103.441	106.854	84.427	74.181	74.181
Lucros Acumulados	394.245	485.380	541.989	650.703	691.573
Outros	12.733	(19.945)	15.483	12.976	16.231
Patrimônio Líquido	**1.363.555**	**2.351.497**	**2.473.464**	**2.731.498**	**2.949.583**

R$ 000	2020	2021	2022	2023	2024
Faturamento Líquido	77.333	87.902	140.866	153.382	162.982
(-) COGS	(11.965)	(14.049)	(22.299)	(29.103)	(33.003)
Lucro Bruto	65.368	73.853	118.567	124.279	129.979
(-) SG&A	(15.841)	(17.352)	(53.122)	(78.797)	(37.210)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	*37.911*	*253.039*	*159.134*	*388.175*	*189.158*
Lucro Operacional	87.438	309.540	224.579	433.657	281.927
EBITDA	**87.959**	**310.162**	**225.494**	**435.634**	**286.471**
(+/-) Resultado Financeiro	(70.229)	(99.191)	(77.380)	(96.806)	(129.618)
EBT	17.209	210.349	147.199	336.851	152.309
(-) Impostos	(44.606)	(29.870)	(26.715)	(69.635)	(16.785)
Lucro Líquido	**(27.397)**	**180.479**	**120.484**	**267.216**	**135.524**
Cash Flow Operacional	113.261	234.165	60.288	(117.043)	(108.027)
Cash Flow Investimentos	(81.938)	(1.144.194)	(108.611)	123.450	(103.538)
Cash Flow Financeiro	7.963	861.623	40.985	(28.838)	217.928
Net Cash	39.286	(48.406)	(7.338)	(22.431)	6.363
Dívida Total	884.348	1.067.774	1.169.849	1.246.193	1.526.458
Dívida Líquida	769.331	574.051	863.844	1.057.611	1.373.893
Liquidez Corrente	0,6x	2,4x	1,2x	1,6x	1,6x
Dívida Total / PL	0,6x	0,5x	0,5x	0,5x	0,5x
Dívida Líq. / EBITDA	**8,7x**	**1,9x**	**3,8x**	**2,4x**	**4,8x**
Cobertura de Juros	1,2x	2,5x	1,9x	3,4x	1,9x
ICSD	0,6x	1,4x	1,0x	2,0x	1,0x

Fonte: RI da HBR Realty
(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO.





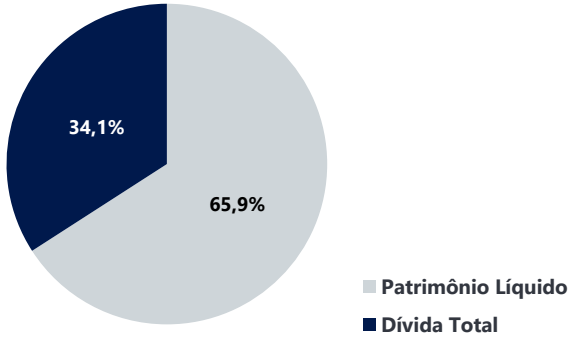
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Abertura do Endividamento [1]

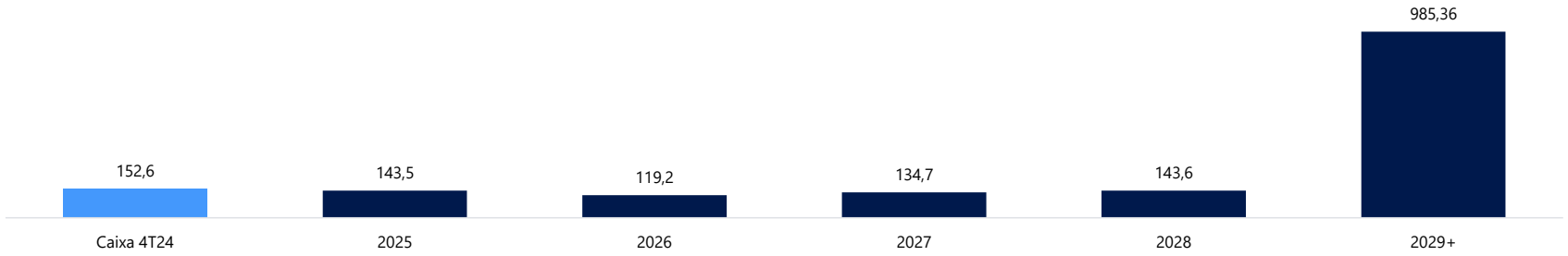
Abertura do Endividamento (R$ 000)

2024	R$ 000	%
Debêntures/CRI	694.335	45,5%
Financiamento Imobiliário em Operação	590.313	38,7%
Financiamento Imobiliário em Construção	189.163	12,4%
Capital de Giro Corporativo	52.647	3,4%
Dívida Total	**1.526.458**	**100,0%**
Dívida Total (excluindo Financiamento de Obra)	**746.982**	**48,9%**
(-) Caixa e Equivalentes	(152.565)	-
Dívida Líquida	**1.373.893**	**90,0%**

Estrutura de Capital da Companhia (%)



Cronograma de Amortização da Dívida (R$ mm)



Fonte: Release de Resultados 4T24 e Demonstrações Financeiras de 2024.
(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO.







HBR
REALTY

Contatos

BR PARTNERS

4







Contatos

Time do BR Partners Responsável

Danilo Catarucci, CFA
danilo.catarucci@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1151
Mobile: +55 (11) 97655-1691

Marcella Marcondes
marcella.marcondes@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1187
Mobile: +55 (11) 98895-8321

André Morais
andre.morais@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1177
Mobile: +55 (18) 98198-2828

Caio Rubira
caio.rubira@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1123
Mobile: +55 (11) 99622-6742

BR PARTNERS
Phone: +55 (11) 3704-1000
Av. Brig. Faria Lima, 3.732 – 28th floor
CEP 04538-132, São Paulo – SP, Brazil







19. DEFINIÇÕES





19. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário dos CRI"	A **VÓRTX TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	A alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo).
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária, pela Devedora (conforme definido abaixo), das quotas de sua titularidade representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do capital social da HBR 15 (conforme definido abaixo), em favor da Securitizadora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).
"Amortização"	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido nos Documentos da Operação) a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 do Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).
"Amortização Extraordinária Obrigatória"	A amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.3 do Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição"	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta (conforme definido abaixo), nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).
"Anúncio de Início de Distribuição"	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial"	A assembleia especial dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 do Termo de Securitização.





"Aviso ao Mercado"	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta, o qual conterá as informações previstas no parágrafo1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Agente de Liquidação"	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 Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI (conforme definido abaixo).
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Bradesco BBI"	O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.
"CCI da 1ª Série"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).
"CCI da 2ª Série"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária constituída **(i)** pela HBR 15, dos Recebíveis do Hotel (conforme definido abaixo); **(ii)** pela HBR 15 e pela HBR 66, da Indenização do Seguro do Hotel (conforme definido abaixo); e **(iii)** pela Hesa 150, do Sobejo da Hipoteca (conforme definido abaixo) e do Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo).
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS"	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes para a liberação de recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, considerando eventual deságio na integralização dos CRI, dos quais deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão.
"Conta de Livre Movimentação"	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.





"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 51959-7, agência nº 3721, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrada entre a Hesa 150 (conforme definido abaixo) e a Emissora, com interveniência e anuência da Devedora e da HBR 15, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora e com a interveniência e anuência da HBR 15, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a HBR 15 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O "*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores.
"Coordenador Líder"	O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
"Coordenadores"	Quanto referidos em conjunto, o Coordenador Líder e o Bradesco BBI.
"Créditos Imobiliários da 1ª Série"	Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo) e serão representados pela CCI da 1ª Série, no valor de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.
"Créditos Imobiliários da 2ª Série"	Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 2ª Série e serão representados pela CCI da 2ª Série, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.
"CRI da 1ª Série"	Os 140.000 (cento e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 49ª (quadragésima nona) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série nos termos do Termo de Securitização.
"CRI da 2ª Série"	Os 60.000 (sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 49ª (quadragésima nona) emissão da Emissora, emitidos





	com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série nos termos do Termo de Securitização.
"CRI"	Quando referidos em conjunto, os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Garantidoras ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão"	O dia 24 de março de 2025.
"Data de Pagamento das Notas Comerciais da 1ª Série"	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
"Data de Pagamento das Notas Comerciais da 2ª Série"	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
"Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série"	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 1ª Série, conforme Anexo II do Termo de Securitização.
"Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série"	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 2ª Série, conforme Anexo II do Termo de Securitização.
"Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série"	A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 28 de março de 2035.
"Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série"	A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 27 de março de 2037.
"Despesas"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 do Termo de Securitização.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 do Termo de Securitização.
"Devedora"	A emitente das Notas Comerciais, **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, cujo principal setor de atividade é o imobiliário.





"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: **(a)** feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(b)** os feriados estaduais para o estado de São Paulo.
"Documentos da Operação"	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** este Prospecto; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(x)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; **(xi)** o Aviso ao Mercado; e **(xii)** os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.
"Documento de Aceitação da Oferta"	O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores (conforme definido abaixo), conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições do Termo de Securitização, deste Prospecto e da Oferta.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Emissão"	A 49ª (quadragésima nona) emissão de CRI da Emissora.
"Empreendimento(s) Alvo"	Os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo).
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
"Escriturador dos CRI"	A **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, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Escriturador das Notas Comerciais"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Escritura de Emissão de CCI"	A "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
"Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5 do Termo de Securitização.
"Evento de Vencimento Antecipado Automático"	O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização.





"Evento de Vencimento Antecipado"	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial de R$ 210.407,88 (duzentos e dez mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e oito centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, no montante inicial de R$ 1.743.882,25 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
"Garantias"	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto.
"Garantidoras"	Quando referidas em conjunto, a HBR 15 e a Hesa 150.
"HBR 15"	A **HBR 15 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51.
"HBR 66"	A **HBR 66 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.912/0001-65.
"Hesa 150"	A **HESA 150 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.650.647/0001-36.
"Imóveis"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do RGI Competente.





"Indenização do Seguro do Hotel"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes de eventual pagamento de indenização por sinistro decorrente da apólice de seguro patrimonial do Hotel W, equivalente à participação da Emitente no capital social da HBR 15.
"Instituição Custodiante"	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, qual seja, o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, já qualificado acima, ou qualquer outra pessoa que venha a substitui-la ou sucedê-la a qualquer título.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	Significam os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	O Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social).
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios"	A remuneração devida aos Titulares dos CRI, conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea "(h)", do Termo de Securitização.
"Lâmina da Oferta"	A lâmina da Oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com os Coordenadores em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos CRI.
"Lei 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
"MDA"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
"Notas Comerciais"	Quando referidas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série.





"Notas Comerciais da 1ª Série"	As 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	As 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	**(a)** a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pelos Titulares dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou das Garantidoras nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
"Oferta dos CRI"	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.
"Ônus Existente"	A hipoteca averbada sob o nº Av.02 nas matrículas dos Imóveis.
"Operação de Securitização"	A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: **(a)** constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; **(b)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.





"Prazo de Distribuição"	O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores.
"Prospecto Preliminar"	O "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores.
"Prospecto"	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
"Recebíveis"	Quando referidos em conjunto, os Recebíveis do Hotel, a Indenização do Seguro do Hotel, o Sobejo da Hipoteca e o Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Recebíveis do Hotel"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do Hotel W, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15.
"Regime Fiduciário"	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.





"RGI Competente"	O 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
"Sobejo da Hipoteca"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do sobejo de eventual execução, pelo respectivo credor, do Ônus Existente, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15.
"Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis"	A totalidade do sobejo de eventual execução, pela Emissora, da Alienação Fiduciária de Imóveis.
"SPE Incorporadora"	Empresa(s), controlada(s) pela Devedora, desenvolvedora(s) de Empreendimentos Alvo.
"Termo de Emissão"	O "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado em 24 de março de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, com a interveniência das Garantidoras.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Os Investidores detentores dos CRI, nos termos da cláusula 4.3 do Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais"	O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais).
"VX Informa"	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa operação.







ANEXOS

ANEXO A	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI E ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO B	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
ANEXO C	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
ANEXO D	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
ANEXO E	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO F	DECLARAÇÕES DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





ANEXO A

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI E ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA





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

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

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

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





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

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

São Paulo, 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





ANEXO B

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA





JUCESP PROTOCOLO
0.922.359/20-9

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51
NIRE 3530046627-6

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 26 DE OUTUBRO DE 2020

Data, Hora e Local: Às 20h00 do dia 26 de outubro de 2020, na sede da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08.780-500.

Convocação e Presença: Dispensadas todas as formalidades de convocação, nos termos do § 4º do Artigo 124 da lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo em vista a presença de acionistas titulares de ações representativas de 100% do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas.

Composição da Mesa: Os acionistas indicaram o Sr. André Luis de Oliveira Agostinho, Diretor Presidente da Companhia, para presidir a Assembleia, que, por sua vez, indicou o Sr. Luiz Henrique Peres para secretaria-la.

Ordem do Dia: Deliberar, no contexto do processo de abertura de capital da HBR, sobre *(i)* as informações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, reapresentadas para refletir determinados ajustes contábeis; *(ii) o* grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 3 (três) ações existentes para cada 1 (uma) nova ação, sem alteração do valor do capital social; *(iii)* a alteração da alínea "k" do Artigo 21 e dos parágrafos primeiro e terceiro do Artigo 30, bem como a inclusão de parágrafo único no Artigo 24 e de novos Artigos 24 e 33 e a consequente renumeração dos demais Artigos do Estatuto; *(iv)* a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e *(v)* ratificar a destinação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

Deliberações: Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia:

(i) Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, em primeiro lugar, aprovar as informações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, reapresentadas para refletir determinados ajustes contábeis, ratificando a destinação do resultado do exercício em referência, conforme registrado nas demonstrações financeiras.





(ii) Seguindo a ordem do dia, os acionistas deliberaram aprovar o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 3 (três) ações existentes para cada 1 (uma) nova ação ("Grupamento"), de modo que o número de ações em que se divide o capital social da Companhia passará dos atuais 194.966.943 (cento e noventa e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil, novecentos e quarenta e três) para 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O valor do capital social da Companhia não será afetado pelo Grupamento, que também não afetará os direitos patrimoniais e políticos das ações de emissão da Companhia e nem o limite do capital autorizado, previsto no Artigo 6º do Estatuto Social. Eventuais frações de ações resultantes do Grupamento serão canceladas, ficando consignado que os acionistas não farão jus a qualquer indenização ou outro direito dessa natureza como resultado do cancelamento das frações em referência.

Em decorrência do Grupamento, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvadas deliberaram aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> ***Artigo 5º.*** *O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 591.521.551,38 (quinhentos e noventa e um milhões, quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos) dividido em 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.*

(iii) Passando ao terceiro item da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, em primeiro lugar, alterar a alínea "k" do Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação;

> *(k) aprovar as seguintes políticas da Companhia: (i) Política de Transações com Partes Relacionadas; (ii) Política de Remuneração; (iii) Política de Indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e Diretoria; (iv) Política de Gerenciamento de Riscos; e (v) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (vi) Política de Divulgação de Informações.*

Em seguida os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram alterar os parágrafos primeiro e terceiro do até então Artigo 30 do Estatuto Social (que passa a ser o Artigo 31 após a renumeração do Estatuto), que passam a vigorar com a seguinte redação:

> *Parágrafo Primeiro. O Comitê de Auditoria é composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, indicados pelo Conselho de Administração para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, observados os limites previstos na regulamentação aplicável, observado que na primeira reunião do Comitê de*





Auditoria após a eleição dos seus membros estes deverão se reunir para escolher um dentre eles para atuar como coordenador do órgão.

(...)

Parágrafo Terceiro. É vedada a participação, como membros do Comitê de Auditoria, de diretores da Companhia, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Ato contínuo, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram incluir um parágrafo único no até então Artigo 24 do Estatuto Social (que passa a ser o Artigo 25 após a renumeração do Estatuto), com a seguinte redação:

Parágrafo Único. As competências específicas dos demais Diretores da Companhia serão fixadas no ato da sua eleição, pelo Conselho de Administração.

Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram incluir novo Artigo 24 no Estatuto Social da Companhia, estabelecendo as competências dos Diretores da Companhia, com a seguinte redação:

Artigo 24. *Compete a cada um dos membros da Diretoria, no âmbito de suas funções e atribuições conforme previstas neste Estatuto e/ou definidas pelo Conselho de Administração:*

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e

(ii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, ainda, incluir novo Artigo 33 no Estatuto Social da Companhia, com a consequente renumeração dos demais artigos, estabelecendo as competências do Comitê de Auditoria, com a seguinte redação:

Artigo 33. *Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:*

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;





(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

(f) estabelecer meios para receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

(iv) Passando ao quarto item da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram consolidar o Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar na forma do Anexo I a esta ata.

(v) Por fim, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram ratificar a destinação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, conforme descrita a seguir:

(a) Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia registrou um prejuízo de R$ 39.441.879,51 e, portanto, não houve distribuição de lucros;

(b) Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou lucro líquido de R$ 83.143.078,75, sendo que, após absorção do prejuízo acumulado, o valor de R$ 2.185.059,96 foi destinado a conta de reserva legal e, uma vez deduzidos os efeitos de mudanças na participação em controladas, (b.i) o valor de R$ 10.501.784,82 foi destinado para a conta de reserva de lucros a realizar; e (b.ii) o valor de R$ 31.505.354,46 foi destinado para a conta de reserva de lucros;

(c) Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou lucro líquido de R$177.884.459,89, tendo o valor de R$ 8.894.222,99 sido destinado à conta de reserva legal e, uma vez deduzidos os efeitos de mudanças na participação em controladas, (c.i) o valor de R$ 42.003.809,22 foi destinado para a conta de reserva de lucros a realizar; e (c.ii) o valor de R$ 126.011.427,67 foi destinado para a conta de reserva de lucros; e

(d) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou lucro líquido de R$193.940.385,33, o qual foi destinado da seguinte forma: (c.i) R$ 9.697.019,27 para a conta de reserva legal; (c.ii) o valor de R$ 46.060.841,52





JUCESP
02/12/20

para a conta de reserva de lucros a realizar; e (c.iii) R$ 138.182.524,55 para a conta de reserva de lucros.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos, para lavratura desta ata, que, lida, conferida e aprovada por unanimidade, sem restrições ou ressalvas, foi assinada pelos acionistas presentes.

Assinaturas: Composição da Mesa - Presidente: André Luis de Oliveira Agostinho; Secretário: Luiz Henrique Peres. Acionistas presentes: Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henry Borenstein e Tierra Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Certifico que esta é cópia fiel da ata original, lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

Mesa:

André Luis de Oliveira Agostinho
Presidente da Mesa

Luiz Henrique Peres
Secretário da Mesa

JUCESP
02 DEZ 2020
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
517.956/20-2
JUCESP
JUCESP
02 DEZ 2020
SEDE





Anexo I
à Ata de Assembleia Geral Extraordinária da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 26 de outubro de 2020

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta
CPNJ/ME 14.785.152/0001-51
NIRE 35.300.466.276

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º. A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma sociedade anônima, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º. A Companhia tem sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2° andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500.

Parágrafo Único. Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia poderá abrir, manter e encerrar filiais, agências, sucursais, escritórios, bem como nomear agentes ou representantes em qualquer localidade do país ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto atuar no mercado de ativos imobiliários para renda, podendo, para tanto: (a) deter patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos; (b) desenvolver imóveis para renda; (c) administrar bens imóveis próprios e de terceiros; (d) comprar e vende imóveis; (e) prestar serviços de consultoria imobiliária; (f) atuar, diretamente ou por meio de sociedades controladas, como administrador ou gestor de fundos de investimento imobiliário; e (g) participar, como sócia ou acionista, em outras sociedades de atividades preponderantemente não-financeiras.

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





CAPÍTULO II
DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 591.521.551,38 (quinhentos e noventa e um milhões, quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos) dividido em 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro. Cada ação ordinária confere ao seu titular direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais da Companhia.

Parágrafo Segundo. Fica vedada a emissão de ações preferenciais ou partes beneficiárias pela Companhia.

Parágrafo Terceiro. As ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Poderão ser cobrados dos acionistas os valores aos quais se refere o Parágrafo 3º do Artigo 35 da Lei 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações")

Parágrafo Quarto. A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sem direito de preferência para os seus acionistas ou com redução do prazo para o seu exercício, cuja colocação seja feita mediante (a) venda em bolsa de valores ou subscrição pública; ou (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Artigo 6º. O capital social da Companhia poderá ser aumentado até o montante de R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão e as demais condições da respectiva subscrição e integralização das ações emitidas dentro do limite ora referido.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração da Companhia poderá, dentro do limite do capital autorizado: (i) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela assembleia geral, outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades sobre as quais a Companhia detenha o poder de controle, direta ou indiretamente ("Controladas"), sem direito de preferência para os acionistas; (iii) aumentar o capital social da Companhia mediante capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL





Artigo 7º. A Assembleia Geral, convocada e instalada de acordo com a lei e o Estatuto Social, constitui órgão deliberativo da Companhia, com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia, e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 8º. A Assembleia Geral reunir-se-á: (a) ordinariamente, 1 (uma) vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para os fins previstos na Lei das Sociedades por Ações; e (b) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem ou na forma da lei ou deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral será convocada pelo Conselho de Administração ou, ainda, nas demais formas previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria escolhido pelos acionistas presentes à assembleia geral. O presidente da assembleia indicará o secretário da mesa.

Parágrafo Terceiro. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo de outras matérias previstas em lei ou neste Estatuto Social, caberá à Assembleia Geral deliberar sobre transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia, nos termos das normas contábeis em vigor, em valor superior a 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, desde que tais transações não estejam contempladas no Plano Conjunto aprovado pelo Conselho na forma do Acordo Operacional.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da Lei das Sociedades por Ações e deste Estatuto Social, sendo os membros do Conselho de Administração eleitos pela Assembleia Geral e os membros da Diretoria eleitos pelo Conselho de Administração.

Artigo 10. A remuneração global dos administradores será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.





Artigo 11. A posse dos membros da Administração far-se-á mediante a assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, o qual deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo Único. Exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral, os membros da Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam empossados seus substitutos, observado o disposto na Seção II deste Capítulo IV.

SEÇÃO II
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Disposições Gerais

Artigo 12. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral para o mandato unificado de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Artigo 13. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente, que serão nomeados na mesma Assembleia Geral que eleger seus demais membros.

Parágrafo Único. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 14. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, na forma do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger.

Parágrafo Primeiro. A caracterização do indicado ao Conselho de Administração como conselheiro independente será deliberada pela Assembleia Geral, conforme os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Em todo caso, serão considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo Segundo. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Artigo 14, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Eleição e Substituição





Artigo 15. Ressalvada a hipótese de eleição pelo sistema de voto múltiplo, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a eleição dos membros do Conselho de Administração ocorrerá pelo sistema de chapas.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que houver chapas concorrentes para a eleição do Conselho de Administração, (a) um mesmo candidato poderá integrar duas ou mais chapas; e (b) cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber o maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 16. Observado o Parágrafo Único deste artigo, no caso de ausência ou impedimento temporário, o Conselheiro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro ausente ou temporariamente impedido.

Parágrafo Único. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos, caberá aos demais membros efetivos escolher, dentre si, aquele que exercerá suas funções interinamente.

Artigo 17. Observado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo deste artigo, no caso de vacância de membro efetivo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando deverá ser eleito o Conselheiro que completará o mandato do substituído.

Parágrafo Primeiro. No caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, suas funções serão assumidas pelo Vice-Presidente até o final do mandato. No caso de vacância dos cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração, o Conselho de Administração deverá imediatamente nomear os membros que preencherão tais cargos.

Parágrafo Segundo. Para os fins deste Artigo 17, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração nas hipóteses de destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, invalidez, impedimento permanente ou ausência injustificada por mais de 2 (duas) reuniões consecutivas, de qualquer dos membros efetivos do Conselho de Administração.

Reunião

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á: (a) ordinariamente, conforme calendário de reuniões aprovado anualmente pela maioria de seus membros; e (b) extraordinariamente, a qualquer tempo, por convocação do seu Presidente, vice presidente ou por deliberação da maioria dos seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria quando os interesses sociais assim o exigirem.





Parágrafo Primeiro. A convocação das reuniões do Conselho de Administração deve ser feita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. A convocação será enviada aos membros do Conselho por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia.

Parágrafo Segundo. Em qualquer hipótese, serão dispensáveis as formalidades de convocação quando todos os membros do Conselho de Administração comparecerem à reunião, se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia desta ou, ainda manifestarem-se por escrito a respeito do seu conteúdo.

Artigo 19. As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença, em primeira convocação, de, no mínimo, metade dos Conselheiros em exercício da Companhia e, em segunda convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) Conselheiros.

Parágrafo Primeiro. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho de Administração contarão, ainda, com um secretário, nomeado pelo presidente da respectiva reunião.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata ou enviar por escrito sua concordância com o respectivo conteúdo.

Parágrafo Terceiro. Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração. As matérias e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de Administração serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes e serão lavradas em atas e registradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 20. Os membros da Diretoria podem participar das reuniões do Conselho de Administração, a convite do Presidente ou do Vice-Presidente do Conselho ou, ainda, mediante deliberação da maioria dos membros, e terão direito a voz, mas não a voto.

Competência

Artigo 21. Além das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e no seu Regimento Interno, compete ao Conselho de Administração:





(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais da atuação da Companhia;

(b) eleger e destituir os diretores e fixar suas atribuições, observado o que a respeito dispuser este Estatuto Social e a lei;

(c) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;

(d) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria, bem como as demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia;

(e) nomear ou destituir os auditores independentes, bem como homologar o plano de auditoria interna;

(f) observadas as disposições legais, aprovar a política de dividendos da Companhia e declarar, no curso do exercício social e até a Assembleia Geral, dividendos intermediários, inclusive a título de antecipação parcial ou total do dividendo mínimo obrigatório, à conta de lucros apurados em balanço semestral, trimestral ou em período menor de tempo ou de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, bem como deliberar sobre a aprovação e o pagamento de juros sobre o capital próprio;

(g) deliberar, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, acerca de orçamentos de capital e do plano de negócios da Companhia, elaborados pela Diretoria;

(h) decidir sobre a emissão, pela Companhia, de ações dentro do limite do capital autorizado e propor a emissão de ações em limite superior ao do capital autorizado ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações;

(i) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre (a) a emissão de debêntures, inclusive conversíveis em ações dentro limite do capital autorizado, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão; e (b) a emissão pública pela Companhia de quaisquer outros títulos ou valores mobiliários de dívida, independentemente do valor.

(j) aprovar ou modificar contratos celebrados entre a HBR e os seus acionistas controladores que tenham por objeto o desenvolvimento de novas áreas e projetos nos segmentos de negócios da Companhia;





(k) aprovar as seguintes políticas da Companhia: *(i)* Política de Transações com Partes Relacionadas; *(ii)* Política de Remuneração; *(iii)* Política de Indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e Diretoria; *(iv)* Política de Gerenciamento de Riscos; *(v)* Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (vi) Política de Divulgação de Informações.

(l) examinar e opinar sobre qualquer assunto relativo às atividades da Companhia e de suas Controladas que julgue relevante, bem como assuntos que lhe sejam submetidos pela Diretoria ou pelos comitês e grupos de trabalho em funcionamento, devendo ser necessariamente consultado previamente à tomada de decisão, pela Diretoria, em assuntos relacionados às Controladas cujas matérias constem deste artigo 21, incisos (o) e (s);

(m) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades sempre que o valor da respectiva aquisição for superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), bem como orientar a Diretoria quanto à condução geral dos negócios dessas sociedades, no que couber;

(n) aprovar a assinatura de quaisquer contratos ou constituição de obrigações em valor individual superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(o) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores individuais superiores a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;

(p) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores individuais superiores a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mútuante ou mutuária;

(q) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, a terceiros ou em sociedades em cujo capital social a Companhia detenha participação, em valor individual superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(r) aprovar, nos termos da Política de Transações com partes relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, no valor de até 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, desde que tais transações não estejam contempladas no Plano Conjunto aprovado pelo Conselho na forma do Acordo Operacional;

(s) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);





(t) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;

(u) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;

(v) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembleias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação: (a) sempre que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração; e (b) em quaisquer outras matérias julgadas relevantes.

(w) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;

(x) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(y) 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, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;

(z) examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual; e

(aa) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confiram a outro órgão da Companhia.

Parágrafo Único. A aprovação das matérias descritas nos itens (g), (j), (k) e (r) deste artigo, dependerá do voto favorável da maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia, incluindo o voto favorável de ao menos um dos membros independentes.

Artigo 22. Para fins da verificação dos parâmetros previstos nos itens (m) a (r) do Artigo 21 acima, deverão ser somados os valores relativos a conjuntos de operações realizadas com a mesma finalidade, bem como eventuais aditivos contratuais subsequentes.

Seção III
DIRETORIA





Artigo 23. A Diretoria da Companhia é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no País, sem designação específica, com exceção do Diretor Presidente e do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.

Parágrafo Primeiro. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Na ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente por um Diretor designado pelo Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo Diretor Presidente.

Parágrafo Terceiro. No caso de vacância de qualquer cargo da Diretoria, o substituto pelo restante do prazo do mandato será escolhido pelo Conselho de Administração na primeira reunião realizada a partir da verificação da vacância, observado que no caso de vacância do cargo de Diretor Presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 15 (quinze) dias após tal evento.

Parágrafo Quarto. Para os fins do parágrafo terceiro deste Artigo 23, o cargo de qualquer Diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, invalidez, incapacidade comprovada, impedimento permanente ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

Artigo 24. Compete a cada um dos membros da Diretoria, no âmbito de suas funções e atribuições conforme previstas neste Estatuto e/ou definidas pelo Conselho de Administração:

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e

(ii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Artigo 25. São competências específicas dos cargos de Diretor Presidente e de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia:

(a) Diretor Presidente: coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral dos negócios da Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, propor as metas de desempenho da administração da Companhia e exercer todas as demais atribuições que lhe forem determinadas pelo Conselho de Administração; e

(b) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores: elaborar e administrar as estratégias financeiras da Companhia e preparar as demonstrações financeiras da





Companhia e das suas controladas e subsidiárias e representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, os seus acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

Parágrafo Único. As competências específicas dos demais Diretores da Companhia serão fixadas no ato da sua eleição, pelo Conselho de Administração.

Artigo 26. Os Diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com as suas atribuições e sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

Artigo 27. Observadas as competências individuais definidas neste Estatuto Social ou pelo Conselho de Administração, a Diretoria poderá realizar reuniões colegiadas sempre que convocada por qualquer dos Diretores.

Parágrafo Primeiro. As reuniões da Diretoria somente se instalarão com a presença, em primeira convocação, de, no mínimo, metade dos Diretores em exercício da Companhia e, em segunda convocação, com, no mínimo, um terço dos membros da Diretoria, sendo certo que, em qualquer hipótese, as reuniões da Diretoria somente se instalarão com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores.

Parágrafo Segundo. Cada Diretor em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões da Diretoria. As matérias e deliberações tomadas nas reuniões da Diretoria serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes.

Artigo 28. A representação ativa e passiva da Companhia será sempre exercida por, pelo menos, 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por um Diretor em conjunto com um procurador com poderes especiais e específicos, ou por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

Artigo 29. Os instrumentos de mandato serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia.

Artigo 30. A Companhia poderá ser representada por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) procurador, com poderes específicos e especiais, agindo isoladamente nas seguintes circunstâncias: (a) em assuntos de rotina perante os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista; (b) na cobrança de quaisquer pagamentos devidos à Companhia; (c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; (d) no endosso de instrumentos destinados à cobrança ou depósito em nome da Companhia; (e) na representação da Companhia nas Assembleias Gerais de suas Controladas e





demais sociedades em que tenha participação acionária; e (f) na representação da Companhia em juízo

Seção IV
ÓRGÃOS AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 31. A Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. O Comitê de Auditoria é composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, indicados pelo Conselho de Administração para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, observados os limites previstos na regulamentação aplicável, observado que na primeira reunião do Comitê de Auditoria após a eleição dos seus membros estes deverão se reunir para escolher um dentre eles para atuar como coordenador do órgão.

Parágrafo Segundo. Em qualquer hipótese o Comitê de Auditoria deverá ter em sua composição ao menos 1 (um) membro independente do Conselho de Administração da Companhia e 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, observado que ambas as características ora referidas podem ser acumuladas por um mesmo membro.

Parágrafo Terceiro. É vedada a participação, como membros do Comitê de Auditoria, de diretores da Companhia, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Parágrafo Quarto. As atividades do coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas no regimento interno do Comitê de Auditoria, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 32. O Comitê de Auditoria se reunirá: (a) ordinariamente com periodicidade bimestral, de forma a sempre apreciar as informações contábeis da Companhia antes da sua divulgação; e (b) extraordinariamente sempre que necessário para deliberar a respeito das matérias de sua competência, conforme listadas no seu Regimento Interno.

Parágrafo Único. As reuniões do Comitê de Auditoria serão convocadas e presididas pelo coordenador do órgão, observadas as disposições e prazos previstos no seu Regimento Interno.

Artigo 33. Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;





(b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

(f) estabelecer meios para receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Artigo 34. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar outros comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração ou terceiros que preencham os requisitos legais e regulamentares para exercerem o cargo de administradores da Companhia.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 35. A Companhia terá um Conselho Fiscal com as atribuições estabelecidas em lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três), e no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes.

Parágrafo Primeiro. O Conselho Fiscal funcionará em caráter não permanente e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais.

Primeiro Segundo. Caberá ao Conselho Fiscal, sempre que instalado, aprovar um regimento interno, que estabelecerá as regras gerais relativas a seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo Terceiro. A posse dos membros do Conselho Fiscal far-se-á mediante a assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, o qual deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS





Artigo 36. O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral dos acionistas.

Parágrafo Único. A Companhia levantará balanços intermediários, observando as disposições legais aplicáveis.

Artigo 37. O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Artigo 38. Os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório de que trata a Lei das Sociedades por Ações, 25 % (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social.

Parágrafo único. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório referido no *caput* 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 na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 39. Sem prejuízo ao dividendo obrigatório previsto no artigo 37 acima, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital preparado pela Diretoria e previamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 40. Todo o lucro líquido não destinado (a) à reserva legal; (b) à reserva para contingências; (c) à reserva de lucros a realizar; ou (d) à retenção de lucros previstos em orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral de acionista, deverá ser distribuído aos acionistas como dividendo.

Artigo 41. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

Artigo 42. A Companhia poderá, ainda, inclusive por deliberação do Conselho de Administração, pagar juros sobre o capital próprio, na forma e limites da legislação aplicável.

Artigo 43. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos.

Artigo 44. Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.





CAPÍTULO VII
OBRIGAÇÃO DE INFORMAR

Artigo 45. Toda e qualquer pessoa, natural ou jurídica, entidade ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse que atingir participação, direta ou indireta, por meio de transações realizadas em bolsa ou privadamente, correspondente a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia deverá prestar à Companhia, além das informações requeridas nas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, informações sobre o preço médio e máximo pago por ação na aquisição de tal participação.

Parágrafo Primeiro. Para efeito do cálculo da participação referida no *caput* deste artigo, deverão ser consideradas também as ações objeto de contratos de opções de compra e contratos derivativos, com liquidação física ou financeira.

Parágrafo Segundo. A mesma obrigação deverá ser observada sempre que forem atingidas participações adicionais de 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, até o limite da Participação Relevante, conforme definido abaixo.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 46. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral de acionistas nomear o liquidante e fixar os honorários correspondentes.

CAPÍTULO IX
ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 47. 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 de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO X
OFERTA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Artigo 48. A partir do início da negociação das ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos e outras formas de organização, residente, com domicilio ou com sede no Brasil ou no exterior) ou Grupo, acionista ou não da Companhia, que, por conta própria ou em atuação com outra(s) pessoa(s) ou Grupo(s),





adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações (incluindo, sem limitação, por meio de operações que deem origem a um Grupo ou que representem a adesão de uma pessoa ou Grupo a um Grupo pré-existente), de Participação Relevante ("Adquirente") deverá: (i) imediatamente comunicar o fato à Companhia, por meio de comunicação escrita dirigida ao Diretor de Relações com Investidores; e (ii) realizar uma oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia nos termos deste Capítulo X ("Oferta").

Artigo 49. Para os fins deste Capítulo X, entende-se por:

"Participação Relevante", a titularidade de: *(a)* ações de emissão da HBR que representem 20% (vinte por cento) ou mais do total de ações de emissão da Companhia; *(b)* quaisquer direitos sobre ações de emissão da HBR que atribua, ao seu titular, direitos de voto sobre ações da Companhia que representem 20% (vinte por cento) ou mais do total de ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, direito de usufruto e fideicomisso; *(c)* contratos derivativos, de liquidação física ou financeira, que tenham por objeto ações de emissão da HBR que representem 20% (vinte por cento) ou mais do total de ações de emissão da Companhia; ou, ainda, *(d)* quaisquer outros direitos que assegurem ao seu titular, de forma permanente ou temporária, direitos de voto sobre ações de emissão da HBR que representem 20% (vinte por cento) ou mais do total de ações de emissão da Companhia; e

"Grupo", um grupo de pessoas, (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos e outras formas de organização, residente, com domicilio ou com sede no Brasil ou no exterior) acionistas ou não da Companhia: *(a)* vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, direta ou indiretamente; *(b)* entre as quais exista uma relação de controle ou que estejam sob controle comum; *(c)* que atuem representando um interesse em comum, observado que será presumido o interesse convergente entre uma pessoa e suas partes relacionadas.

Artigo 50. A Oferta deverá (i) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da HBR; (ii) assegurar tratamento equitativo aos seus destinatários;(iii) ter por objeto a totalidade das ações de emissão da HBR; (iv) e ser efetivada em leilão realizado na B3.

Parágrafo 1º. O preço por ação de emissão da Companhia ofertado na Oferta deverá corresponder ao maior valor entre: (i) 125% (cento e vinte por cento) do maior preço por ação de emissão da HBR pago pelo Adquirente em operações, públicas ou privadas, incluindo aquelas que tenham resultado no atingimento da Participação Relevante, realizadas nos 6 (seis) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante; (ii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia no período de 90 (noventa) dias que anteceder a realização da Oferta; e (iii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor econômico das ações de emissão da Companhia, apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada selecionada pelo Conselho de Administração da Companhia, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido





pela CVM; em ambos os casos, ajustado por eventos societários posteriores, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária. Em qualquer hipótese, o preço ofertado deverá ser atualizado pela Taxa Selic até a data do efetivo lançamento da Oferta.

Parágrafo 2º. Para fins de apuração do valor indicado no item (iii) do Parágrafo 1º acima, o Conselho de Administração da Companhia deverá selecionar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia e de seus administradores, em até 15 (quinze) dias da comunicação pelo Adquirente do atingimento da Participação Relevante. Caso, por qualquer razão, o Conselho de Administração utilize prazo adicional para seleção da referida empresa, igual número de dias adicionais deverá ser acrescido ao prazo máximo fornecido ao Adquirente para publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, nos termos do §5º deste Artigo. Os custos de elaboração do laudo de avaliação devem ser suportados integralmente pelo Adquirente.

Parágrafo 3º. Na hipótese de o atingimento da Participação Relevante envolver, ainda que parcialmente, a aquisição indireta de ações ou valores mobiliários de emissão da Companhia no período de 6 (seis) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, o Adquirente deverá apresentar demonstração justificada do valor pago por ação ou valor mobiliário na referida aquisição.

Parágrafo 4º. O preço por ação determinado na forma do Parágrafo 1º acima deverá ser pago pelo Adquirente no momento da liquidação da Oferta, à vista e em moeda corrente nacional.

Parágrafo 5º. O edital da Oferta deverá ser divulgado pelo Adquirente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de atingimento da Participação Relevante e deverá incluir a obrigação do Adquirente de adquirir, por 90 (noventa) dias a contar da liquidação da Oferta, até a totalidade das ações de emissão da HBR de titularidade dos acionistas remanescentes que não venderem ações na Oferta, pelo mesmo preço por ação ofertado na Oferta, atualizado pela taxa SELIC, ficando a obrigação condicionada a que, com a liquidação da Oferta, o Adquirente tenha atingido participação acionária superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia.

Parágrafo 6º. O Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou exigências relativas à Oferta formuladas pela da CVM ou pela B3, com base na legislação e regulamentação aplicáveis, dentro dos prazos máximos prescritos.

Parágrafo 7º. A exigência de realização da Oferta pelo Adquirente não excluirá a possibilidade de outro acionista da HBR ou, ainda, a própria Companhia, formular oferta pública de aquisição de ações concorrente, observadas as condições previstas neste Artigo.





Artigo 51. A obrigação de realizar a Oferta prevista neste Capítulo não se aplica à pessoa ou Grupo que se tornar titular de Participação Relevante em decorrência: (i) do atingimento involuntário de participação, resultante do cancelamento de ações da Companhia, ou sucessão legal, desde que a pessoa ou Grupo: (a) comunique à Companhia, em até 5 (cinco) dias úteis contadas do atingimento da Participação Relevante, por meio de comunicação escrita dirigida ao Diretor de Relações com Investidores, a sua intenção de utilizar a faculdade prevista neste item; e (b) venda, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da notificação referida em *(a)*, em bolsa de valores, as ações ou valores mobiliários de emissão da Companhia que excederem a Participação Relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iv) da subscrição de ações da Companhia em uma emissão aprovada em Assembleia Geral em que o preço de emissão das ações tenha sido fixado com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária; e (v) na hipótese de alienação do controle da Companhia, na qual incidirá a obrigação de realizar a oferta pública prevista no artigo 254-A da Lei das Sociedades por Ações e na Seção XI do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 52. Na hipótese de o Adquirente não cumprir as obrigações impostas neste Capítulo, inclusive no que diz respeito ao atendimento de prazos para atendimento de eventuais solicitações ou exigências relativas à Oferta formuladas pela da CVM ou pela B3, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Adquirente, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do Adquirente também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurados em lei.

Parágrafo 2º. A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação

CAPÍTULO XI
JUÍZO ARBITRAL

Artigo 53. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros dos seus comitês 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, de acordo com o Regulamento da Câmara em vigor à época da instauração do procedimento arbitral, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, membros dos comitês e membros do Conselho Fiscal, em especial decorrentes das disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas, Lei nº 6.385/76, neste Estatuto Social, 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.

Parágrafo Único. A posse dos administradores, membros dos comitês e dos membros do Conselho Fiscal fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária referida no *caput*.

* * *





ANEXO C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ nº 10.608.405/0001-60

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51

Datado de
24 de março de 2025

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 3
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 20
3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 29
4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI 34
5. CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO 35
6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI 38
7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 45
8. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS 50
9. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 54
10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 63
11. ASSEMBLEIA ESPECIAL 66
12. DESPESAS DA EMISSÃO 69
13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 75
14. PUBLICIDADE 77
15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 78
16. NOTIFICAÇÕES 78
17. RISCOS 79
18. DISPOSIÇÕES FINAIS 133
19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 133
20. ASSINATURA ELETRÔNICA 133
21. FORO 134

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo) na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na página de assinaturas deste instrumento ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na página de assinaturas deste instrumento ("Agente Fiduciário dos CRI");

vêm, por meio deste, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da 49ª (quadragésima nona) emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário dos CRI"	A **VÓRTX TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	A alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo).
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária, pela Devedora (conforme definido abaixo), das quotas de sua titularidade representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do capital social da HBR 15 (conforme definido abaixo), em favor da Securitizadora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).
"Amortização"	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido nos Documentos da Operação) a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).
"Amortização Extraordinária Obrigatória"	A amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.3 deste Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	21º andar, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição"	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta (conforme definido abaixo), nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).
"Anúncio de Início de Distribuição"	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial"	A assembleia especial dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta, o qual conterá as informações previstas no parágrafo1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Agente de Liquidação"	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 Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI (conforme definido abaixo).
"B3"	A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Bradesco BBI"	O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.
"CCI da 1ª Série"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).
"CCI da 2ª Série"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária constituída **(i)** pela HBR 15, dos Recebíveis do Hotel (conforme definido abaixo); **(ii)** pela HBR 15 e pela HBR 66, da Indenização do Seguro do Hotel (conforme definido abaixo); e **(iii)** pela Hesa 150, do Sobejo da Hipoteca (conforme definido abaixo) e do Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo).
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS"	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Condições Precedentes"	As condições precedentes para a liberação de recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, considerando eventual deságio na integralização dos CRI, dos quais deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão.
"Conta de Livre Movimentação"	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 51959-7, agência nº 3721, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrada entre a Hesa 150 (conforme definido abaixo) e a Emissora, com interveniência e anuência da Devedora e da HBR 15, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora e com a interveniência e anuência da HBR 15, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a HBR 15 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O "*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores.
"Coordenador Líder"	O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
"Coordenadores"	Quando referidos em conjunto, o Coordenador Líder e o Bradesco BBI.
"Créditos Imobiliários da 1ª Série"	Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo) e serão representados pela CCI da 1ª Série, no valor de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.
"Créditos Imobiliários da 2ª Série"	Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 2ª Série e serão representados pela CCI da 2ª Série, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.
"CRI da 1ª Série"	Os 140.000 (cento e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 49ª (quadragésima nona) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série nos termos deste Termo de Securitização.
"CRI da 2ª Série"	Os 60.000 (sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 49ª (quadragésima

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	nona) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série nos termos deste Termo de Securitização.
"CRI"	Quando referidos em conjunto, os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Garantidoras ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão"	O dia 24 de março de 2025.
"Data de Pagamento das Notas Comerciais da 1ª Série"	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
"Data de Pagamento das Notas Comerciais da 2ª Série"	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
"Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série"	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 1ª Série, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série"	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 2ª Série, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série"	A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 28 de março de 2035.
"Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série"	A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 27 de março de 2037.
"Despesas"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
"Devedora"	A emitente das Notas Comerciais, **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, cujo principal setor de atividade é o imobiliário.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: **(a)** feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(b)** os feriados estaduais para o estado de São Paulo.
"Documentos da Operação"	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(vi)** este Termo de Securitização; **(vii)** o Prospecto; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(x)** o Anúncio de Encerramento da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Distribuição; **(xi)** o Aviso ao Mercado; e **(xii)** os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.

"Documento de Aceitação da Oferta"	O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores (conforme definido abaixo), conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Emissão"	A 49ª (quadragésima nona) emissão de CRI da Emissora.
"Empreendimento(s) Alvo"	Os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo).
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
"Escriturador dos CRI"	A **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, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Escriturador das Notas Comerciais"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Escritura de Emissão de CCI"	A "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
"Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
"Evento de Vencimento Antecipado Automático"	O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização.
"Evento de Vencimento Antecipado"	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial de R$ 210.407,88 (duzentos e dez mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e oito centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, no montante inicial de R$ 1.743.882,25 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.

"Garantias"	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto.
"Garantidoras"	Quando referidas em conjunto, a HBR 15, HBR 66 e a Hesa 150.
"HBR 15"	A **HBR 15 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51.
"HBR 66"	A **HBR 66 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.912/0001-65.
"Hesa 150"	A **HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.650.647/0001-36.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Imóveis"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do RGI Competente.
"Indenização do Seguro do Hotel"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes de eventual pagamento de indenização por sinistro decorrente de seguro patrimonial do Hotel W, equivalente à participação da Emitente no capital social da HBR 15.
"Instituição Custodiante"	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, qual seja, o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, já qualificado acima, ou qualquer outra pessoa que venha a substitui-la ou sucedê-la a qualquer título.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	Significam os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	O Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social).
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios"	A remuneração devida aos Titulares dos CRI, conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea "(h)", deste Termo de Securitização.
"Lâmina da Oferta"	A lâmina da Oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com os Coordenadores em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos CRI.

"Lei 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
"MDA"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"Notas Comerciais"	Quando referidas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	As 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	As 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Obrigações Garantidas"	**(a)** a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pelos Titulares dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou das Garantidoras nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
"Oferta dos CRI"	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.
"Ônus Existente"	A hipoteca averbada sob o nº Av.02 nas matrículas dos Imóveis.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Operação de Securitização"	A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: **(a)** constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; **(b)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo de Distribuição"	O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores.
"Prospecto Preliminar"	O "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.", a ser disponibilizado aos Investidores.
"Prospecto"	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
"Recebíveis"	Quando referidos em conjunto, os Recebíveis do Hotel, a Indenização do Seguro do Hotel, o Sobejo da Hipoteca e o Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Recebíveis do Hotel"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do Hotel W, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15.
"Regime Fiduciário"	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
"RGI Competente"	O 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
"Sobejo da Hipoteca"	O percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do sobejo de eventual execução, pelo respectivo credor, do Ônus Existente, equivalente à participação da Devedora no capital social da HBR 15.
"Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis"	A totalidade do sobejo de eventual execução, pela Emissora, da Alienação Fiduciária de Imóveis.
"SPE Incorporadora"	Empresa(s), controlada(s) pela Devedora, desenvolvedora(s) de Empreendimentos Alvo.
"Termo de Emissão"	O "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado em 24 de março de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, com a interveniência das Garantidoras.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





"Titulares dos CRI"	Os Investidores detentores dos CRI, nos termos da cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais"	O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais).
"VX Informa"	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa operação.

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

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

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, aos CRI da 1ª Série, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, bem como vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, aos CRI da 2ª Série, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





foram vinculados aos CRI da 1ª Série os Créditos Imobiliários da 1ª Série representados pela CCI da 1ª Série, de sua titularidade, com saldo devedor total de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, bem como que foram vinculados aos CRI da 2ª Série os Créditos Imobiliários da 2ª Série representados pela CCI da 2ª Série, de sua titularidade, com saldo devedor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O Regime Fiduciário constituído neste Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.130.

2.3. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante e serão devidamente registradas na B3.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IX** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia.

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

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Termo de Emissão, os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou das SPE Incorporadoras, conforme descritos no Anexo I ao Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Alvo"), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.5.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento da respectiva série dos CRI, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a este Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

2.5.2.2. O cronograma indicativo referido no Termo de Emissão, conforme aplicável, e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo, não será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Termo de Emissão ou de resgate antecipado dos CRI.

2.5.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a este Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

2.5.2.4. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados aos desenvolvimentos dos Empreendimentos Alvo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





2.5.3. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com **(i)** em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.5.2.4 acima; e **(ii)** em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, relatórios de medição de obras, cronograma físico-financeiro, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora julgarem necessários para verificação da destinação dos recursos ("Documentos Comprobatórios").

2.5.4. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.6 abaixo.

2.5.5. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.5.6. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão do Termo de Emissão, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos do Termo de Emissão.

2.5.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.4 acima.

2.5.8. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.9. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial ou administrativa, incorrer, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.5.9.1. O valor da indenização prevista na cláusula 2.5.9 acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(a)** da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos Encargos Moratórios estabelecidos neste Termo de Securitização, caso aplicável.

2.5.9.2. A Devedora obrigou-se, no âmbito do Termo de Emissão, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Emissora perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Emissora, os Titulares dos 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 ou documento e/ou declaração da Devedora, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

2.5.10. A Devedora declarou-se, nos termos do Termo de Emissão, responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Emissora para fins de renovação da declaração constante do Termo de Emissão.

2.5.11. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios, devendo ser considerados suficientes, a critério da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora poderão contratar terceiro especializado, às expensas da Devedora ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.5.12. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que, em caso de distribuição parcial dos CRI, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s) e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Liquidante B3 e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituirão o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da Emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(d) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;

(e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor ("Medida Provisória 2.158-35"); e

(f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão afetados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura dos boletins de subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.9. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas seguintes Garantias:

(a) a Alienação Fiduciária de Quotas;

(b) a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(c) a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(d) o Fundo de Despesas; e

(e) o Fundo de Reserva.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





2.9.1. Alienação Fiduciária de Imóveis: A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir da data do seu efetivo registro no RGI Competente, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.1.1. A Devedora e a Hesa 150 se obrigam a **(i)** em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, realizar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente; e **(ii)** comprovar o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o cancelamento do Ônus Existente perante o RGI Competente em até 90 (noventa) dias corridos contados da data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 90 (noventa) dias corridos, desde que a Devedora e/ou Hesa 150 comprovem que estão diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo RGI Competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a Devedora e a Hesa 150 se obrigam a apresentar à Emissora as matrículas atualizadas dos Imóveis contendo a averbação do cancelamento do Ônus Existente, o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e indicando que os Imóveis se encontram livres de quaisquer outros ônus ou gravames que não a Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.9.1.2. Transferência Autorizada: Fica desde já autorizada, independentemente de aprovação pelos Titulares dos CRI, a transferência da propriedade direta ou indireta dos Imóveis pela Hesa 150 à HBR 15 ou à Devedora ou, ainda, qualquer entidade controladas por estas, a qualquer tempo e a qualquer título, inclusive por meio de reorganização societária, de modo que a HBR 15 ou à Devedora ou, ainda, qualquer entidade controlada por estas, torne-se a única proprietária dos Imóveis ou a controladora da proprietária dos Imóveis, desde que já efetivado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente e preservada a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Operação de Securitização, sem qualquer prejuízo a seus termos e condições ("Transferência Autorizada").

2.9.1.3. Baixa do Patrimônio de Afetação: Caso, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis o oficial de registro de imóveis exija o cancelamento do patrimônio de afetação ao qual a incorporação do Hotel W foi submetida, o qual se encontra eficaz nesta data, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida exigência, apresentar ao cartório de registro de imóveis requerimento solicitando a baixa do patrimônio de afetação, sendo que, caso a Devedora não o faça, fica a Emissora desde já devidamente autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários para tanto, podendo, inclusive, valer-se da procuração a ser outorgada pela Devedora, nos termos da minuta constante do **Anexo VII** ao Termo de Emissão ("Procuração"), observada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





a obrigação da Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Devedora ou, ainda, por qualquer entidade controlada por estas, conforme o caso, **(i)** de manter a Procuração válida até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; e **(ii)** outorgar à Emissora, às suas expensas, procuração pública tendo por objeto os mesmo poderes outorgados por meio da Procuração, se assim exigido pelo RGI Competente para o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, as Partes concordam que, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá requerer a baixa do patrimônio de afetação, que deverá ser providenciada nos mesmos termos acima previstos.

2.9.2. Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do Termo de Emissão, a Emissora deverá comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda, direta ou indireta, dos Imóveis em caráter definitivo a terceiros ("Adquirentes"), seja pela Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Devedora, conforme o caso, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Imóveis objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão expressa no referido instrumento de venda de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados prioritária e diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 96% (noventa e seis por cento) do valor de venda do respectivo Imóvel ou a 100% (cem por cento) do valor de venda indireta do Imóvel, que deverá, em ambos os casos, corresponder, no mínimo, ao Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis).

2.9.2.1. Ficou estabelecido entre as partes do Termo de Emissão que todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a Amortização Extraordinária Obrigatória, decorrente da venda dos Imóveis, será considerada cumprida apenas mediante o recebimento do valor integral de venda do respectivo Imóvel na Conta do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo, independentemente do efetivo recebimento deste valor pela vendedora do Imóvel, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma, não importando o recebimento parcial de referido montante pela Emissora como quitação de referida obrigação.

2.9.3. Destinação dos Recebíveis: Observada a ordem de prioridade prevista neste Termo de Securitização, os Recebíveis deverão ser integralmente destinados à Conta do Patrimônio Separado e utilizados pela Emissora para o pagamento das parcelas de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios vincendos, sendo certo que, após referidos pagamentos, os Recebíveis remanescentes deverão ser integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais na proporção do saldo devedor de cada uma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





das Séries, sem qualquer tipo de subordinação entre elas.

2.9.4. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.5. Nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora e as Garantidoras se comprometeram a manter os Imóveis livres de quaisquer ônus ou gravames, ainda que em caráter superveniente.

3. Identificação dos CRI e Forma de Distribuição

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

(a) ***Emissão***: 49ª (quadragésima nona);

(b) ***Séries***: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries (em conjunto, as "Séries" e, individual e indistintamente, "Série"), não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, sendo os CRI emitidos na **(i)** primeira Série doravante denominados "CRI da 1ª Série"; e **(ii)** segunda Série doravante denominados "CRI da 2ª Série", sendo os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, em conjunto, doravante denominados "CRI";

(c) ***Quantidade de CRI***: 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo **(i)** 140.000 (cento e quarenta mil) CRI da 1ª Série; e **(ii)** 60.000 (sessenta mil) CRI da 2ª Série, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização e a possibilidade de redução em caso de distribuição parcial dos CRI;

(d) ***Revolvência***: não há;

(e) ***Valor Global da Emissão***: R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) relativos aos CRI da 1ª Série e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) relativos aos CRI da 2ª Série;

(f) ***Valor Nominal Unitário dos CRI***: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(g) ***Atualização Monetária***: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

(h) ***Juros Remuneratórios dos CRI***: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI de ambas as séries, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para os CRI da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para os CRI da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente "Data de Integralização dos CRI") ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios da respectiva série imediatamente anterior ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

(i) ***Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização***: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória, da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Obrigatório ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento ("Amortização Programada"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 deste Termo de Securitização:

(j) ***Taxa de Amortização***: de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;

(k) ***Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios***: mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(l) ***Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios***: 29 de abril de 2025;

(m) ***Regime Fiduciário***: Sim;

(n) ***Forma***: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;

(o) ***Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira***: B3;

(p) ***Data de Emissão dos CRI***: 24 de março de 2025;

(q) ***Local de Emissão***: São Paulo – SP;

(r) ***Data de Vencimento Final***: 28 de março de 2035 para os CRI da 1ª Série e 27 de março de 2037

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





para os CRI da 2ª Série;

(s) ***Prazo de vencimento***: 3.656 (três mil e seiscentos e cinquenta e seis) dias para os CRI da 1ª Série e 4.386 (quatro mil e trezentos e oitenta e seis) dias para os CRI da 2ª Série;

(t) ***Garantia flutuante*****:** não há;

(u) ***Outras Garantias*****:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(v) ***Coobrigação da Emissora***: não há;

(w) ***Classificação de Risco***: os CRI não serão objeto de classificação de risco;

(x) ***Local de Pagamento***: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;

(y) ***Subordinação***: não há;

(z) ***Categoria***: corporativo;

(aa) ***Concentração***: concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;

(bb) ***Tipo de Segmento***: Hotel;

(cc) ***Tipo de Contrato com lastro***: termo de emissão de notas comerciais; e

(dd) ***Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento***: não há.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelos Coordenadores, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para os CRI da 1ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série") e R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para os CRI da 2ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série" e, em conjunto com o Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série, simplesmente, "Montantes Mínimos"), sendo que os CRI da respectiva série que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários.

3.3.1. Considerando a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o quanto disposto nesta cláusula 3.3, os Investidores Qualificados poderão, por meio do Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

a) da totalidade dos CRI de determinada série; ou

b) de uma quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior aos Montantes Mínimos da respectiva série.

3.3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados.

3.3.3. No caso do item "b" da cláusula 3.3.1 acima, os Investidores Qualificados deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI da respectiva série efetivamente distribuídos e o número de CRI da respectiva série originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse dos Investidores em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos.

3.3.4. Para fins da cláusula 3.3.3 acima, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos itens (a) e (b) da cláusula 3.3.1 acima.

3.3.5. Os CRI serão subscritos pelos Investidores Qualificados por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, sendo que a assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30, e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, se aplicável, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

(a) estão cientes de que a Oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;

(c) obtiveram exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e

(d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

3.3.6. O Coordenador Líder poderá convidar, a seu exclusivo critério, Instituições Participantes (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(i)** da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; **(ii)** da colocação dos Montantes Mínimos, em comum acordo entre o Coordenadores Líder e a Devedora, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou **(iii)** do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ("Prazo de Distribuição"), conforme o caso, devendo os Coordenadores divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, o Coordenador Líder deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





de encerramento da Oferta, se negociados com o público investidor em geral, desde que seja previamente comprovado à Emissora o atendimento ao artigo 33, § 10º, da Resolução CVM 60 e do artigo 4º do Anexo Normativo I da resolução CVM 60, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Qualificados.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre os Investidores nos mercados regulamentados de valores mobiliários, observada a cláusula 3.6 acima.

4. Subscrição, Integralização e Titularidade dos CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, estando dispensada a assinatura de Documento de Aceitação da Oferta para os investidores considerados profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.

4.2. Integralização dos CRI: O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série e, após a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). O Preço de Integralização dos CRI da respectiva série poderá sofrer ágio ou deságio em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre o Coordenadores e a Emissora, 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. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.3. Titularidade dos CRI: Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de depósito em nome de cada titular emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.5. Das restrições de horário de negociação de recursos financeiros: Fica estabelecido que não será possível o repasse de recursos recebidos pela Emissora após as 16h00 (dezesseis horas) no mesmo dia. Nessa hipótese, os recursos serão repassados a quem de direito no Dia Útil imediatamente seguinte, sem

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





atualização dos valores.

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = [VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)]}$$

onde:

J = valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior da respectiva série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da respectiva série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k-1}^{n}(1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI da respectiva série, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou da Data de Pagamento dos CRI da respectiva série ou de incorporação de juros da respectiva série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

onde:

Spread = 1,7500 para os CRI da 1ª Série e 2,2500 para os CRI da 2ª Série;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou a Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da respectiva série, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(\mathbf{1} + \mathbf{DI_k})$, 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;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão: $\mathbf{Fator\ DI} \times \mathbf{Fator\ Spread}$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(v) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a "Taxa DI" divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

(viii) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação substituto legal da Taxa DI, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Emissora poderá, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista e, consequentemente, realizar o resgate antecipado total dos CRI.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização dos CRI da respectiva série será realizado da seguinte forma:

$$\mathbf{Aai} = (\mathbf{VNb} \times \mathbf{Tai})$$

onde:

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

VNb = conforme definido anteriormente;

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II do presente Termo de Securitização;

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI de cada uma das séries (PMT) será realizado da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





$$\mathbf{Pi = Aai + J}$$

onde:

Pi = valor da i-ésima parcela bruta do CRI de cada uma das séries;

Aai = conforme definido anteriormente;

J = conforme definido anteriormente.

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

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento dos CRI de cada uma das séries encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI de cada uma das séries.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou **(b)** qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Emissão.

6.2. Sem prejuízo da Amortização dos CRI prevista na cláusula 6.1 acima e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista na cláusula 6.3 abaixo, a Devedora poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no Anexo II ao Termo de Emissão ("Data de Pagamento das Notas Comerciais"), mediante comunicação à Emissora, contendo **(i)** a data de pagamento pretendida para a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo; **(ii)** o valor de pagamento; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido **(a)** amortizações extraordinárias do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das Séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou **(b)** o resgate antecipado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





integral das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"). Os recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, serão utilizados pela Emissora para amortização extraordinária dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.

6.2.1. A Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo não eximem a Devedora de comprovar diretamente para o Agente Fiduciário dos CRI o cumprimento da destinação de recursos na forma estabelecida no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização. Nesse caso, a obrigação remanescente de comprovar a destinação dos recursos será acompanhada apenas pelo Agente Fiduciário dos CRI e, uma vez comprovadas as quitações das demais obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI autorizará a Emissora a emitir o termo de quitação das Notas Comerciais e dos CRI, bem como serão emitidos os termos de liberação das Garantias.

6.3. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.4 e 5.3.8.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar **(i)** a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais de ambas as Séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das Séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória"); ou **(ii)** o resgate antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório").

6.3.1. Os recursos destinados pela Devedora para a Amortização Extraordinária Facultativa, para a Amortização Extraordinária Obrigatória, para o Resgate Antecipado Facultativo ou para o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, bem como eventuais recursos decorrentes da excussão das Garantias, serão apropriados para pagamento dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade disposta na cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.

6.4. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI da respectiva série decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das Notas Comerciais da respectiva série deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI da respectiva série, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverão ser precedidos de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais, sendo certo que a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.5. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático das Notas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Comerciais. A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

(a) falta de cumprimento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Garantidoras;

(d) requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou as Garantidoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou das Garantidoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou as Garantidoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

(g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Garantidoras oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(h) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Garantidoras, contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;

(i) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Garantidoras, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;

(j) vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora e/ou das Garantidoras decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora, em até 15 (quinze) dias contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(k) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;

(l) transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI;

(m) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Garantidoras, sem que haja a prévia autorização da Emissora, exceto pela Transferência Autorizada e/ou por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Devedora e/ou das Garantidoras;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(n) caso, **(i)** qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexequível ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; **(ii)** seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou **(iii)** ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, quando razoavelmente solicitado pela Emissora, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;

(o) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda **(i)** pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou **(ii)** pelos atuais acionistas controladores da Devedora;

(p) sem que haja prévia autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais ("Grupo Borenstein") deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que **(i)** tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, **(ii)** o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e **(iii)** o Grupo Borenstein continue a exercer o "Poder de Controle" da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

(q) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

(r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Garantidoras, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou pelas Garantidoras de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;

(s) questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Garantidoras de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

(t) exceto pelo Ônus Existente, penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, ainda que em caráter superveniente, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;

(u) descumprimento de qualquer das obrigações previstas na cláusula 5.3.2 do Termo de Emissão, dentro dos prazos nela indicados, incluindo, a não apresentação, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente, por meio da apresentação à Emissora da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis, demonstrando, ainda, que estes se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 90 (noventa) dias, em caso de emissão de exigência pelo RGI Competente, desde que diligentemente cumprida;

(v) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(w) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, dos comprovantes de registro das atas das Aprovações Societárias perante a JUCESP;

(x) o não arquivamento da alteração do contrato social da HBR 15 na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;

(y) caso haja o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize a sua recomposição ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos prazos e nas condições previstas no Termo de Emissão;

(z) condenação da Devedora e/ou das Garantidoras, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas

públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, conforme em vigor ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão ("Legislação Socioambiental");

(aa) condenação da Devedora e/ou das Garantidoras, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

(bb) condenação da Devedora e/ou das Garantidoras, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

(cc) caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão; e/ou

(dd) caso não seja verificada a plena quitação da "Cédula de Crédito Bancário Empréstimo – Capital de Giro – Aval – Nº 237.3374.2803", adquirida com o Banco Bradesco S.A., até o dia 14 de abril de 2025.

6.5.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Devedora, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação ("Evento de Vencimento Antecipado Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como "Eventos de Vencimento Antecipado").

6.6. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável ("Cronograma Atualizado"), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3.

7. Obrigações da Emissora

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

(a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;

(b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados;

(d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;

(e) disponibilizar, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

(f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;

(g) quando aplicável, comunicar aos Titulares dos CRI, em seu *website*, o recebimento de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora;

(h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;

(k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes 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;

(l) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

(m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;

(n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;

(o) não realizar negócios e/ou operações **(i)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(ii)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(iii)** 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;

(p) 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;

(q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(s) manter 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;

(t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;

(u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, observadas eventuais restrições ao compartilhamento de dados previstas nos Documentos da Operação, conforme o caso; e

(x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

(a) é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

(e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro da Emissão e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(iii)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e **(iv)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(k) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(l) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(m) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(n) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(o) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(p) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(q) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: **(i)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(ii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(iii)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Fiduciário dos CRI;

(r) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(s) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;

(t) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e

(u) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

7.1.2. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. Regime Fiduciário, Administração do Patrimônio Separado e Prioridade nos Pagamentos

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; **(v)** o Fundo de Despesas; **(vi)** o Fundo de Reserva; e **(vii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: O auditor independente elaborará e a Emissora publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.7. Gestão de recursos: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da RCVM 60.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A taxa de administração será devida anualmente pela Devedora, e paga em até 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos anos subsequentes, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





8.9. Custódia do Lastro: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis, da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto caso a Devedora não aporte recursos para este fim e não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas;

(ii) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;

(iii) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios dos CRI de ambas as séries devidos e não pagos;

(iv) pagamento da Amortização Programada dos CRI de ambas as séries devida e não paga;

(v) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI de ambas as séries vincendos na referida Data de Pagamento dos CRI;

(vi) pagamento da parcela de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI de ambas as séries vincenda na referida Data de Pagamento dos CRI de ambas as séries; e

(vii) pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI de ambas as séries ou Resgate Antecipado Obrigatória dos CRI de ambas as séries, se aplicável e conforme o caso.

8.10.1. Os pagamentos previstos nos itens (i) a (vi) acima deverão ser realizados, prioritariamente, com recursos decorrentes dos Recebíveis, nos termos previstos no Termo de Emissão, sendo que, na hipótese de insuficiência, deverão ser arcados diretamente pela Devedora, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, até cada Data de Pagamento.

8.11. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R$ 9.503.447,55 (nove milhões quinhentos e três mil quatrocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), em 31 de dezembro de 2024, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou dos Recebíveis, deverão ser aplicados, nos termos previstos na cláusula 8.13 abaixo, sendo certo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.13. Investimentos Permitidos: Os valores mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão ser investidos pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners ("Investimentos Permitidos").

8.13.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos **(i)** com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e **(ii)** com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e com a parcela relativa ao Fundo de Reserva serão incorporados aos referidos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e/ou da Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

8.13.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





demoras.

9. Agente Fiduciário dos CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;

(c) 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;

(d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto na seção dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos RGI Competente, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e na JUCESP nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada. Adicionalmente, **(i)** com base nos valores apresentados por meio do laudo de avaliação do Imóvel dado em garantia, por meio da Alienação Fiduciário de Imóveis, este é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(ii)** com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciário de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iii)** a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;

(g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(h) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

(k) assegura e assegurará, nos termos do § 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;

(l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

(n) 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 esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





solicitação de renovação anual desta declaração.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

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

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

(k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;

(m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;

(n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

(p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(t) fornecer, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, 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;

(u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e

(x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora ou Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os Imóveis, conforme o caso, as quotas da HBR 15 e os Recebíveis, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, a serem pagos diretamente pelo Patrimônio Separado com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou pelo Fundo de Despesas, no caso de mora da Devedora no aporte de recursos no Patrimônio Separado, observado o previsto na cláusula 8.8.1 acima, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a: **(a)** parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro; e **(b)** parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, do ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como a inclusão de séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela anual será devida a título de "*abort fee*".

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

9.4.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente 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. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas do Agente Fiduciário dos CRI, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

9.4.4. As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** PIS; **(c)** COFINS, CSLL; **(d)** IRRF; e **(e)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.5. 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.6. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(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, por garantidores ou pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Emissora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Emissora 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





9.4.7. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 Titulares dos CRI e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.4.8. O Agente Fiduciário dos CRI 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 e acima previsto.

9.4.9. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.4.10. Despesas: A Emissora, exclusivamente com os recursos a serem aportados pela Devedora ou, na ausência destes, com recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pela Devedora, e/ou pelos Titulares dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.8.1. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.8.2. Juntamente com a comunicação da cláusula 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

9.9. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário dos CRI em caso de vacância temporária.

9.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.12. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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.

9.13. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo Agente Fiduciário dos CRI, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência: **(a)** da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo ensejará a assunção imediata e transitórias da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação, Instalação e Deliberação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





antecedência da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação para primeira convocação. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares 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 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 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.2.1. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.10.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1 e 10.2 deste Termo de Securitização.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

(a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11. Assembleia Especial

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

11.1.1. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e **(ii)** a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, 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 formado artigo 26, do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(a)** disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores; e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que contiver ou não contiver ressalvas pode ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á em primeira e segunda convocações com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





11.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.9. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** à representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(c)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.11.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais *(waiver)*; **(f)** aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.12. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI; e **(d)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

11.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

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

11.16. Consulta Formal. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis, conforme o caso, à Assembleia Especial dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada um dos Titulares dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12. Despesas da Emissão

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





no Termo de Emissão, atualizada 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, a ser paga à Emissora em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

12.1.1. A remuneração definida na cláusula 12.1 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos na cláusula 12.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como **(a)** ISS; **(b)** CSLL, PIS; **(c)** COFINS; **(d)** IRRF; e **(e)** quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o próprio Empreendimento Alvo, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, controladoria, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Instituição Custodiante, agente escriturador,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) as despesas previstas acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;

(h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;

(j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

(k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;

(l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Termo de Emissão, tais como: **(1)** de reestruturação da Oferta; dos CRI e/ou a emissão de novas séries na mesma Emissão **(2)** a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; **(3)** a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; **(4)** realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; **(5)** a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou pedido de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; **(6)** custos relacionados a emissão da carta de titularidade Cetip; **(7)** outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência de legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do Patrimônio Separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, líquidos de tributos, corrigido mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;

(m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a partir da data da emissão dos CRI; e

(o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas ou posteriormente ratificadas, observados os termos previstos na Resolução CVM 60, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sendo que, caso a Assembleia Especial convocada para este fim não seja instalada ou na hipótese de abstenção dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá entregar as Notas Comerciais em pagamento aos Investidores, nos termos da legislação aplicável.

12.3.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

12.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.3.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportadas pelo Patrimônio Separado; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.3.4 e 12.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

12.5.1. 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, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de3 dezembro de 2004, conforme em vigor.

13.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(i) até 180 (cento e oitenta) dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);

(ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, 20% (vinte por cento);

(iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e

(iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração;

(c) com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, com a redação dada pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do § 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015); e

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

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias especificas do Investidor.

13.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024):

(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

(c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.barisec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. Registro do Termo de Securitização

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3.

16. Notificações

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

se para a Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cj. 101
Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP
At.: Sra. Ana Carolina Marcondes de Castro
Telefone: +55 (11) 3562-9081
E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br /pos-emissao@barisecuritizadora.com.br

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,
Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo – SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Telefone: +55 (11) 3030-7177
e-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

16.2.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

16.2.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

16.2.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

17. Riscos

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

Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

17.2. O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Termo de Securitização é o "Formulário de Referência – 2024", sendo certo que as informações do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





investigação independente por parte dos Coordenadores e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

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

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a diminuição da capacidade de pagamento da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora e/ou a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *"efeito evicção"* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





a característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(e) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pelas CCI, emitidas pela Emissora, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Ainda, o recebimento de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos decorrentes da Notas Comerciais e representados pelas CCI, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Devedora. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(d) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R$ 9.503.447,55 (nove milhões quinhentos e três mil quatrocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) em 31 de dezembro de 2024, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(j) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência.

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

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora e apresentações disponibilizadas no website institucional da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelos Coordenadores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website institucional da Emissora (www.barisec.com.br/institucional), o qual fica expressamente incorporado ao Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

(a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

A receita de locação de espaços em *shoppings centers* e edifícios representa uma fatia importante do resultado operacional da Devedora. Condições econômicas adversas abaixo descritas nas regiões onde os empreendimentos da Devedora estão localizados podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de venda dos ativos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Devedora aumentar o preço de suas locações ou vendas:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





- condições econômicas globais, regionais e locais, incluindo períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora, ou aumento das taxas de juros que podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento da inadimplência pelos locatários e em alterações na oferta e demanda imobiliária local;

- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;

- a administração, desenvolvimento e renovação das propriedades da Devedora;

- dificuldade de atrair e/ou manter locatários de primeira linha;

- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;

- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, a disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis, a capacidade da Devedora de obter seguros adequados, entre outros;

- desastres naturais, mudanças climáticas, epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pela COVID-19;

- potenciais responsabilizações perante a legislação ambiental e outras leis e regulamentos;

- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e

- mudanças regulatórias no setor imobiliário e de zoneamento.

Se os empreendimentos da Devedora não gerarem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as obrigações pecuniárias, a Devedora pode ser afetada adversamente de diversas maneiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais ou administrativos à Devedora ou a seus administradores e a eventual indisponibilidade da Devedora para fornecer garantias ou depósitos judiciais necessários em processos pendentes podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios da Devedora poderão afetá-la adversamente, inclusive por impacto à imagem e à reputação da Devedora. Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de suas controladas, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado (suficiente ou qualquer) poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação, possiblidade de se valer de incentivos e benefícios fiscais, bem como sua capacidade de contratar com o poder público.

Além disso, a Devedora pode não ter fundos suficientes para realizar depósitos judiciais ou para apresentar garantias no âmbito de processos judiciais e/ou administrativos relevantes. Ainda que a Devedora não realize tais depósitos ou apresente as garantias ela será responsável pelo pagamento de quaisquer valores decorrente de decisão desfavorável no âmbito de tais processos. A Devedora não pode garantir que, em caso de não realização de tais pagamentos, seus ativos, incluindo ativos financeiros, não serão vinculados a tais processos ou, ainda, se será capaz de obter certidões de regularidade fiscal. Em qualquer dos casos, a Devedora pode sofrer efeitos adversos relevantes em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar a sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, nos afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, inclusive por conta de futuras restrições que podem vir a ser impostas por autoridades governamentais ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade dos seus empreendimentos imobiliários desenvolvidos diretamente, por meio de suas SPEs, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, o que pode diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias- primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente a sua imagem, reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) As atuais apólices de seguro da Devedora podem não ser suficientes para protegê-la contra perdas substanciais.

Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de riscos de engenharia, responsabilidade civil e responsabilidade civil cruzada (responsabilidade civil atribuída aos prestadores de serviço da Devedora). A Devedora não pode garantir que a cobertura das suas apólices de seguro estará contratada, disponível e/ou será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





que não estão cobertos por essas apólices de seguro, como, por exemplo, riscos de guerra, caso fortuito, força maior, ou pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades imobiliárias comercializadas. Sinistros que não estejam cobertos pelas apólices de seguro da Devedora poderão ensejar elevados custos de recomposição, reparo dos bens segurados e/ou dar causa ao pagamento de montantes relacionados a atrasos de entrega de unidades imobiliárias, podendo afetar adversamente o caixa da Devedora, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Ainda, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos e condições ao menos similares das que atualmente possui e/ou suficientes para a cobertura integral dos riscos aos quais está exposta. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou ter acesso a novos financiamentos a termos aceitáveis, o que pode causar um efeito relevante e adverso

A captação de recursos por meio de financiamentos e o refinanciamento de empréstimos existentes, são fundamentais para as operações correntes da Devedora, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às exigências de caixa. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e aluguéis da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a sua competitividade no mercado. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir com suas obrigações financeiras.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamento, de refinanciar as dívidas da Devedora se necessário ou se não for possível obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora poderá não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(f) Há imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia ou hipoteca em favor de terceiros, o que implica no adimplemento de certas obrigações e na observância de restrições, cujo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas

inadimplemento ou descumprimento pela Devedora ou pelas coproprietárias dos imóveis pode ensejar o vencimento antecipado de contratos de financiamento e a perda da propriedade dos imóveis, o que pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Alguns dos imóveis de propriedade da Devedora encontram-se gravados com hipoteca ou alienação fiduciária em garantia em favor de instituições financeiras e/ou outros credores. No caso dos imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia, a lei regulamentadora estabelece que a mora ou inadimplemento de obrigações contratuais, em especial o pagamento das parcelas da dívida garantida, pela Devedora ou codevedoras, conforme os casos concretos, autoriza o credor a declaração do vencimento antecipado de toda dívida e o início do procedimento de excussão da garantia, ocasião em que a Devedora disporá do direito de purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias. Não sendo purgada a mora, a propriedade do imóvel consolidar-se-á em nome do credor, o qual promoverá público leilão para a alienação do imóvel, assegurado à Devedora o direito de preferência para adquirir o imóvel nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.931/2004, bem como ao recebimento das importâncias que eventualmente sobejarem após eventual venda do imóvel em leilão. No caso dos imóveis gravados hipoteca, a mora ou inadimplemento das obrigações contraídas pela Devedora ou codevedoras perante os credores, uma vez não purgada a mora no prazo legal, autoriza os credores a ajuizarem ação de execução hipotecária, a qual poderá resultar na alienação forçada do imóvel em leilão.

Em qualquer dos casos, a perda de imóveis pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(g) Os resultados operacionais dos shopping centers, *malls* (centros comerciais de conveniência, com localização geográfica estratégica, normalmente estruturado com uma ou mais operações âncora – assim definidas como loja âncora as operações qualificadas como destino desejado de consumidores - e demais lojas satélites – assim definidas como lojas sem características mercadológicas especiais, localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral – desenvolvido com mix de operações que se complementam) e afins da Devedora dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





O desempenho da Devedora depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores nos shopping centers nos quais a Devedora participa. Os resultados operacionais da Devedora e o volume de vendas em seus shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, efeitos da pandemia de COVID-19, abertura de novos shopping centers competitivos em relação aos seus, mudança nos hábitos de consumo da população brasileira (do meio físico para o digital) e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em seus shopping centers.

Uma redução no movimento dos shopping centers da Devedora como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de consumidores que visitam as lojas desses empreendimentos e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora. A queda no número de consumidores pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas e, consequentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em seus shopping centers.

Adicionalmente, o aumento das receitas e lucros operacionais da Devedora dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos seus shopping centers. Somado a isso, o negócio da Devedora pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira ou global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas e, consequentemente, afetar, de forma negativa, os resultados operacionais da Devedora o que, por sua vez, pode vir a impactar negativamente a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(h) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora.

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão- de-obra. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(i) Dentre outros, a Devedora depende da locação de espaços em shopping centers para lojistas em condições que sejam economicamente favoráveis e do recebimento de aluguéis que os lojistas podem não conseguir pagar. Caso seja verificada uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos lojistas, os resultados da Devedora podem ser afetados.

Parte dos lucros da Devedora é proveniente dos resultados de suas Controladas do segmento de shopping center, cujo lucro depende da locação de imóveis para lojistas.

Consequentemente, os resultados operacionais da Devedora podem depender da capacidade das suas controladas do segmento de shopping centers de locar espaços nesses imóveis em condições economicamente favoráveis, e da capacidade de pagamentos dos referidos aluguéis pelos respectivos locatários, o que pode ser diretamente afetado pelos efeitos econômico-financeiros e mudança de hábitos gerados pela pandemia de COVID-19.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar a imediata locação para um novo inquilino.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(j) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(k) O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e *shopping centers* próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais:

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e *shopping centers* em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Devedora de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) As atividades da Devedora envolvem aquisições de novos shopping centers, de edifícios corporativos e outros ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios, o que pode ficar prejudicado em decorrência das instabilidades geradas pela pandemia da COVID-19. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. A diligência realizada pela Devedora nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber de um vendedor, podem não ser suficientes para identificar, impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As obrigações contraídas pelos antigos proprietários podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos dos credores. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, tendo em vista que novos empreendimentos podem levar algum tempo para se consolidarem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(m) As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") para cada empreendimento das quais podem participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se malsucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(n) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de imóveis em geral, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser malsucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(o) A Devedora está sujeita a risco de taxa de juros, na medida em que parte significativa de suas obrigações financeiras são indexadas a taxas de juros flutuantes.

A Devedora está exposta ao risco das variações do certificado de depósito interfinanceiro (“CDI”), na medida em que alguns de seus contratos de financiamento são remunerados em função do CDI, e da taxa referência (“TR”), uma vez que os financiamentos das obras da Devedora estão sujeitos às variações

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





da TR, que, indiretamente, estão relacionadas às variações do CDI. A taxa SELIC anual (base para o cálculo do CDI) encerrou os anos de 2021, 2022 e 2023 em 9,25%, 13,75% e 11,75% respectivamente.

Caso o Governo Federal aumente substancialmente a taxa SELIC ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras (incluindo os juros capitalizados no custo com venda de imóveis) da Devedora poderão aumentar significativamente, afetando adversamente a liquidez, as atividades, os resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(p) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos nesses ramos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de locação imobiliária e administração de shopping centers no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário e de shopping centers é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais.

Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de locatários em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de locação e administração

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos em boas localidades e em condições financeiras adequadas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de aquisições e no desenvolvimento de novos produtos. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(r) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, bem como o valor de duas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de locação e administração imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças de comportamento social e nas condições econômicas gerais e locais, tais como: **(i)** níveis de emprego; **(ii)** crescimento populacional; **(iii)** confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; **(iv)** taxa de juros; **(v)** disponibilidade de financiamento para aquisição de imóveis em geral e disponibilidade de empréstimos para construção; **(vi)** disponibilidade de áreas propensas ao desenvolvimento de novos projetos; e **(viii)** taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou retardar lançamentos por tempo maior que o originalmente planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para o mercado imobiliário e consumidor em geral, consequentemente, impactando adversamente os planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(s) O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(t) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia ("SELIC") tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 17,8%, 5,5% e -3,2%, em 2021, 2022 e 2023, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(u) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(v) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú — concentravam 59% dos ativos totais. O percentual de concentração tem apresentado redução ao longo dos anos, mas ainda configura o Brasil como um dos países com maior concentração no mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(w) A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 do Formulário de Referência da Devedora. A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive após o início da implantação dos empreendimentos. Além disso, a Devedora é parte e pode vir a ser parte em Termos de Compromisso Ambiental para implantação de medidas compensatórias relacionadas aos seus empreendimentos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Ainda, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Devedora e/ou de suas controladas, bem como relacionados a terceiros por elas contratados para implementar seus projetos, assim como propor Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados ou para cessar atividades danosas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros afetados. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") ou Termos de Compromissos genéricos perante o Ministério Público e/ou órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas.

Por possuírem natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas em TACs ou TCAs, a Devedora poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de respondermos por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dos empreendimentos, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, autorizações e outorgas poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio das controladas da Devedora, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Na esfera civil, a legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, sendo imprescritível o prazo para responsabilização civil por danos ambientais, conforme posicionamento consolidado do STF. Ainda, a legislação ambiental prevê responsabilização na esfera criminal tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, por exemplo. Na esfera administrativa, a violação às normas de proteção ambiental pode gerar a imposição de multas de até R$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá nos impedir ou nos levar a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa da Devedora, a imagem e os investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(x) Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, consequentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, consequentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Devedora.

O impacto no volume de vendas da Devedora e nas atividades dos locatários dos empreendimentos da Devedora poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(y) Falhas no processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve **(i)** a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; **(ii)** o desenvolvimento e aprovação de projetos; e **(iii)** a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como **(a)** erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; **(b)** falhas de engenharia e de execução das obras; e **(c)** defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralização e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(z) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o seu resultado. Para mais informações, ver o item 2.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(aa) A Devedora poderá figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros.

A Devedora pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo seus fornecedores), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelos contratados. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(bb) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Os fornecedores de mão de obra da Devedora podem não possuir empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(cc) A performance da Devedora depende de relações trabalhistas positivas com os empregados e colaboradores e do cumprimento das leis trabalhistas. Qualquer deterioração nessas relações ou aumento das despesas trabalhistas pode ter efeitos adversos na Devedora.

Todos os empregados da Devedora são representados por sindicatos. O relacionamento da Devedora com tais sindicatos é regido por acordos coletivos e por contratos de trabalho, os quais são negociados com os sindicatos. Após o vencimento de tais acordos, a Devedora precisa renegociar novos acordos com os sindicatos. Como parte das negociações, novos termos e condições podem ser estabelecidos e estes novos termos e condições podem vir a afetar a Devedora adversamente. Em certos casos, tais acordos podem não ser renovados, o que poderia levar a greves e paralisações nas atividades da Devedora e gerar um impacto adverso relevantes nos negócios da Devedora, nas condições financeiras da Devedora e nos resultados das operações da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(dd) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de locação da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

A majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs da Devedora e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(ee) O fato de os *shoppings centers*, edifícios corporativos e edificações hoteleiras serem espaços públicos ou de uso comum pode acarretar consequências que fogem do controle da administração da Devedora, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilidade civil da Devedora.

Os *shoppings centers*, edifícios corporativos, centros comerciais e edificações hoteleiras são espaços de uso público ou de uso comum, sujeitos à ocorrência de uma série de incidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores ou às dependências dos empreendimentos, o que inclui incidentes que podem fugir do controle de suas respectivas administrações e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de incidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive indenizações, o que poderá vir a impactar na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(ff) A aquisição de imóveis pela Devedora para composição do seu *landbank* poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes, condições suspensivas ou condições resolutivas eventualmente pactuadas não seja superada.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda (ou instrumentos similares) com a indicação de condições precedentes, condições suspensivas e/ou condições resolutivas a serem superadas para, então, celebrar as escrituras definitivas de compra e venda. Tais condições precedentes, suspensivas ou resolutivas podem incluir, mas não se limitam a aprovação dos projetos na prefeitura competente, diligência do imóvel (legal, técnica e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições precedentes, suspensivas ou resolutivas, não serem satisfeitas, os negócios serão resolvidos de modo que a Devedora não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(gg) As operações e resultados da Devedora podem ser negativamente afetados por surtos ou pandemias ligadas a questões de saúde, como, por exemplo, a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus (COVID-19).

Preocupações globais ou nacionais com questões ligadas à saúde, incluindo com surtos ou pandemias de doenças contagiosas, como a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus, a COVID-19, podem afetar adversamente a Devedora. Além disso, orientações de órgãos públicos ligados à saúde ou até mesmo da Organização Municipal da Saúde para que se evitem aglomerações podem afetar o nível de ocupação dos shopping centers e centros comerciais da Devedora, o que pode afetar os resultados e situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(hh) As atividades da Devedora exigem atualmente e poderão exigir no futuro capital adicional, que poderá não estar disponível, estar disponível em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas ou resultar na diluição da participação dos titulares de ações ordinárias de sua emissão.

No curso normal, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital, e a Devedora depende, além do caixa gerado por suas atividades operacionais, de recursos decorrentes de financiamentos junto a instituições financeira para atender às suas necessidades de capital.

A Devedora não pode garantir que suas atuais fontes de recursos serão suficientes para atender às suas necessidades de capital, o que pode obrigá-la a buscar recursos adicionais nos mercados financeiros e de capitais. Esses recursos podem não estar disponíveis ou estarem disponíveis em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas, o que pode prejudicar o seu crescimento, ou obrigá-la a adiar determinados empreendimentos imobiliários ou abrir mão de oportunidades de mercado, afetando seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha de onerar ativos em garantia. Além disso, a Devedora pode recorrer a operações de oferta pública de distribuição de ações ordinárias e/ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias para obter tais recursos adicionais. Qualquer captação por meio desta modalidade, inclusive ofertas públicas com esforços restritos, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, acarretar a diluição de sua participação no capital social da Devedora e criar uma volatilidade adicional no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Todos esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(ii) A Devedora está sujeita a perdas relacionadas a desastres naturais, catástrofes, acidentes, incêndios, epidemias e outros eventos fora do seu controle, os quais podem causar um efeito material adverso na sua performance financeira.

As operações da Devedora estão sujeitas a certos riscos relativos a eventos catastróficos, os quais podem afetar as propriedades e operações da Devedora, incluindo, dentre outros, incêndios, explosões, acidentes, interrupções dos negócios da Devedora devido a eventos políticos ou a demandas trabalhistas, surtos de doenças, como, por exemplo, da COVID-19, condições meteorológicas adversas e desastres naturais, como inundações e desmoronamentos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o resultado operacional e a situação financeira da Devedora.

A ocorrência de desastres de grandes proporções, catástrofes, cyber ataques, pandemias, perdas de ativos ou de qualquer outro evento mencionado acima pode afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a situação financeira da Devedora, inclusive como resultado de sanções cíveis, administrativas e/ou criminais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(jj) O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, sua oferta de empreendimentos imobiliários, mix de lojas e restaurantes e a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporciona uma experiência consistentemente positiva, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários, mix de lojas e de restaurantes e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que ela em marketing, e na atração de um mix de lojas e restaurantes e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(kk) A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, *flagships* e megalojas, o que pode afetá-la de maneira adversa.

A possível deterioração da carteira de lojistas, especialmente de lojas âncoras, *flagships* e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos shoppings centers da Devedora e, consequentemente, pelo pagamento dos aluguéis mais relevantes, podem gerar impactos sobre a prospecção de novos lojistas.

A incapacidade da Devedora em atrair e manter locatários como as lojas âncoras, *flagships* e megalojas, pode resultar no aumento do custo de ocupação, que pode ser superior ao da concorrência, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(ll) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(mm) As políticas, os procedimentos, o código de conduta e os controles internos da Devedora, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas

interesse ou benefício da Devedora, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção ou correlatas, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e a Lei Anticorrupção, e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora.

As políticas, procedimentos, controles internos e processos de governança da Devedora podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, como, por exemplo, o Decreto-Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, assim como outras normas relacionadas ao combate à corrupção, em alinhamento com a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE, com exceção ao U.S. *Foreign Corruption Practices Act – FCPA* ou ao *U.K. Bribery Act*. Da mesma forma, os controles internos que buscamos estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos.

Como resultado, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis exemplificadas e outros regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, em decorrência de insuficiência de suas políticas, procedimentos e controles internos ou comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício.

Além disso, a Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão sujeitos a: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, seja no Brasil, seja exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





agem em nome, interesse ou benefício da Devedora pode resultar em (i) advertência; (ii) multas e indenizações contra a Devedora nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iv) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (v) perda de direitos de contratar com a Administração Pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da Administração Pública. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(nn) A Devedora poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Devedora. Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora concentrava quase a totalidade de suas atividades na região metropolitana da cidade de São Paulo/SP, região que apresenta uma quantidade reduzida de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários. Essa reduzida disponibilidade, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, notadamente na região metropolitana da Cidade de São Paulo/SP, pode resultar em escassez ou indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Devedora, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Devedora, e afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(oo) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, de execução e de projeto, e a redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas controladas.

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

As atividades da Devedora e de suas controladas também dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremotos, tornados, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica, operacional e reputacional da Devedora.

Eventuais problemas com o fornecimento de serviços públicos podem acarretar rescisões ou indenizações, o que poderá levar a pressões de custos de obras e alterações em orçamentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(pp) A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora não pode garantir que as coberturas das suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora não tem como garantir que conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(qq) As propriedades adquiridas e as atividades de negócio da Devedora podem a expor a riscos diversos, incluindo, dentre outros, riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as atividades de negócio da Devedora podem a sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, na condição de proprietária ou possuidora de propriedades contaminadas ou potencialmente contaminadas, a Devedora pode ser obrigada a providenciar medidas de investigação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





e remediação no local, incluindo a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas existentes em tais propriedades, com posterior etapa de monitoramento da qualidade do solo e de águas subterrâneas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de gerenciamento de áreas contaminadas nos imóveis do escopo de suas operações, os quais podem afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a imagem da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(rr) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetá-la adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das locações, que são reajustadas em sua maioria, anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ss) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil. A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, com exceção apenas dos artigos 52, 53 e 54 da LGPD (que tratam das sanções administrativas), que entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Criando um conjunto de normas que impacta todos os setores da economia, a LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais no Brasil, alterada determinadas disposições da Lei 12.965/2014 ("Marco Civil da Internet"), e prevê, dentre outras providências, (a) os direitos dos titulares de dados pessoais; (b) as hipóteses (bases legais) autorizadoras do tratamento de dados pessoais no Brasil; (c) as obrigações e os requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferências de dados pessoais, inclusive internacional; e (d) sanções administrativas a serem aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Ainda, a LGPD autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável pela observância das normas de privacidade e proteção de dados no Brasil, que até a presente data ainda não iniciou suas atividades de forma efetiva, em que pese a nomeação e aprovação dos membros de seu Conselho Diretor. A Devedora coleta, utiliza, processa, armazena e gerencia dados pessoais no curso normal de seus negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos a incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro ou vazamentos. A Devedora deve também providenciar um ambiente seguro para os titulares de dados. O investimento para manutenção das condições técnicas e administrativas para a segurança da informação e proteção de dados pessoais na Devedora também será necessário, inclusive para a sustentação de sua estrutura de governança corporativa de proteção de dados pessoais. Ainda, conforme a LGPD, a Devedora tem o dever legal de manter um canal de comunicação com os titulares dos dados pessoais sobre os quais realiza tratamento, inclusive seus clientes e parceiros comerciais.

Com a entrada em vigor das sanções da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, poderá estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa, de (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) obrigação de divulgação de incidente; (iii) 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 pelo controlador, em caso de reincidência; (iv) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, e (v) multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais (individuais ou coletivos) causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Nota-se que, em caso de insuficiência na prestação de informações sobre o tratamento conforme as exigências da LGPD, a Devedora também poderá sofrer sanções administrativas por órgãos e entidades de proteção de dados pessoais, defesa do consumidor e defesa do interesse público (e.g.: Ministérios Públicos Estaduais) que, por sua vez, poderão aplicar as penalidades previstas em outras normas que tratam sobre privacidade e proteção de dados, cujas sanções encontram- se vigentes (e.g.: Código de Defesa do Consumidor, Marco Civil da Internet, etc.).

Portanto, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário ou eliminação dos dados pessoais da base e até a suspensão das atividades da Devedora, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

(tt) <u>Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora.</u>

Incidentes de segurança cibernética podem afetar a disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da Devedora, podendo resultar, inclusive, na apropriação indevida de informações da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Devedora e/ou de dados pessoais de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, fatos que, individualmente ou em conjunto, podem afetar a Devedora adversamente, por exemplo, com eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, ou ainda, a interrupção das operações da Devedora.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar a Devedora a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações da Devedora ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para os seus ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Devido à pandemia da COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Devedora e realização de reuniões virtuais com lojistas e demais *stakeholders* aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Devedora poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora, além de afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Devedora.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em investigações ou processos judiciais por violação à legislação brasileira vigente e aplicável sobre privacidade e proteção de dados pessoais e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Ainda, conforme indicado acima, quando as sanções da LGPD entraram em vigor, em 1º de agosto de 2021, a Devedora passou a estar sujeita às referidas sanções e penalidades previstas, em caso de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





vazamento de informações, incidentes de segurança cibernética e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora que resultem em uso indevido de dados pessoais.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(uu) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a sua receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-la adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, resultando, consequentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Devedora, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

(vv) A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Na data do Prospecto, a Devedora é parte em transações com a Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Helbor"), sob controle comum ao da Devedora, e poderá contratar novas transações com partes relacionadas, em particular associadas ao compartilhamento de custos e despesas, parcerias para exploração conjunta de empreendimentos imobiliários e negociações envolvendo a compra ou venda de terrenos pela Devedora. A Helbor ou outras partes relacionadas à Devedora podem ter interesses que não sejam alinhados aos interesses da Devedora.

Em 17 de agosto de 2020, a Devedora celebrou com a Helbor contratos de compra e venda de determinados ativos de propriedade da Helbor com o objetivo de explorar, conjuntamente, os empreendimentos imobiliários que vierem a ser (ou que estão sendo ou já se encontram) incorporados. A consumação de referida transação imobiliária, em fase final de negociação pelas partes, está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, dentre elas (e especialmente) a obtenção dos recursos financeiros necessários pela Devedora. A Devedora não tem como garantir, uma vez obtidos os recursos financeiros necessários, que será capaz de alcançar os objetivos esperados com esta transação imobiliária, e tampouco tem como garantir que não incorrerá em passivos, contingências e custos adicionais não previstos durante a execução de tais empreendimentos. Quaisquer destes fatores podem afetar negativamente os negócios e atividades da Devedora.

Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, os mecanismos de governança existentes para lidar com estas situações poderão ser insuficientes. Enquanto a Devedora for parte em referidas transações com a Helbor ou outras partes relacionadas, eventuais conflitos de interesse que possam resultar desse relacionamento podem levar a potenciais impactos negativos para os negócios da Devedora, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ww) A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), a declaração de nulidade ou caducidade de registros já concedidos, ou o uso não autorizado de suas marcas registradas podem diminuir o valor das marcas da Devedora e/ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros dos pedidos de marca solicitados junto ao INPI, ou, ainda que por omissão, a Devedora não consiga manter ou renovar o registro de quaisquer de suas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





marcas em tempo hábil, ou ainda, caso terceiros contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas pela Devedora ou para ela licenciadas, os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma adversa.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos e/ou serviços fornecidos pela Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Terceiros podem, ainda, dar início a disputas ou litígios relacionados a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em sentido amplo, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão e/ou se apropriarão indevidamente de seus direitos de propriedade intelectual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xx) Os imóveis que a Devedora ocupa estão sujeitos a licenças municipais e do corpo de bombeiros. Não há garantia de que a Devedora conseguirá renovar tais licenças, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção de tais licenças serão, de fato, licenciados.

Os imóveis atualmente ocupados ou que vierem a ser ocupados pela Devedora estão sujeitos a alvarás para funcionamento, outras licenças municipais e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Tais licenças, alvarás e AVCBs, em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas. Alguns dos imóveis não possuem tais documentos ou estão em fase de obtenção ou renovação. Outros imóveis estão em fase de regularização das informações constantes em tais documentos. Não há garantia de que a Devedora conseguirá obter, renovar ou regularizar tais licenças, alvarás e AVCBs, conforme o caso, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção, renovação ou regularização serão, de fato. A falta, o atraso, a irregularidade, a insuficiência ou o indeferimento da obtenção, regularização ou renovação dessas licenças, alvarás e AVCBs poderão implicar, conforme o caso, na impossibilidade de operação nestes imóveis e até, conforme o caso, na interdição e no fechamento destes, bem como na aplicação de multas e autos de infração à Devedora, além de expor-nos a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, o que poderá afetar adversamente e expor a Devedora, bem como seus representantes, a sanções criminais. Além disso, a Devedora pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas hoje entendidas como sendo as competentes, vez que não se pode garantir que tais autoridades públicas não tenham um entendimento contrário ao da Devedora, quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás, autorizações e demais cadastros adicionais aos que a Devedora entende atualmente necessário ao desenvolvimento das atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(yy) Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outros atos, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado de deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive em operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório, impostas pela Lei n° 6.404., de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os acionistas controladores também podem ser apresentados a oportunidades comerciais relacionadas a empreendimentos imobiliários que podem ser exploradas pela Devedora ou por outras sociedades por eles controladas. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos, explorar oportunidades comerciais ou operações similares em situações que representem conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(zz) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora, o que poderá impactar as suas obrigações financeiras.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá.
Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs ou caso esses recursos não sejam suficientes, inclusive em decorrência dos impactos econômico-financeiros gerados pela pandemia de COVID-19, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(aaa) A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora desenvolve SPEs em conjunto com parceiros para os empreendimentos. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos seus parceiros e a possibilidade de existirem interesses

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora, sua imagem e reputação.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(bbb) A Devedora compartilha o controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos com outros investidores ou condôminos que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus.

O controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos é compartilhado(a) com outros sócios ou condôminos. A necessidade de prévia aprovação desses investidores ou condôminos na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios ou condôminos podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ccc) Os contratos de locação em geral possuem características legais peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação em empreendimentos da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei e direito à revisional dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores praticados pelo mercado. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando, por exemplo, renovar e/ou adaptar o mix de lojas e/ou de restaurantes de seus shopping centers, findo o prazo contratual previsto no contrato de locação, esta ação ficará prejudicada, caso o locatário tenha ajuizado no prazo previsto em lei a competente ação renovatória e obtido ordem judicial que o permita permanecer em imóveis da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão demandará negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer a cada 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação, por meio do ajuizamento da competente ação revisional, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial, com base em perícia demonstrando que o novo valor atende a parâmetros de mercado. Dessa forma, a Devedora fica sujeita a tratativas negociais, à situação de aquecimento ou não do mercado e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo locatário ou lojista, conforme o caso. É importante destacar que o locatário ou lojista, conforme o caso, tem igual direito à propositura de ação revisional para redução do valor do aluguel a cada período de 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por locatários e lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato. Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, a Devedora poderá vir a ser obrigada a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos inquilinos da Devedora ou em decorrência de sanções antitruste. Igualmente, alguns dos contratos de locação com os lojistas em *shoppings centers* da Devedora possuem cláusula de compliance reguladas pela Lei Anticorrupção, a qual permite a tais lojistas a rescisão contratual de seus contratos sem o pagamento de multa nos casos de descumprimento, pela Devedora, suas controladas e/ou seu acionista controlador, de suas obrigações de compliance. Caso a Devedora venha a ser obrigada a retirar dos contratos de locação de *shoppings centers* da Devedora a cláusula de raio e/ou a Devedora venha a discutir eventual alegação de descumprimento de suas obrigações de compliance com base na Lei Anticorrupção, isso poderá afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

O locatário, com amparo na Lei de Locações, poderá rescindir o contrato de locação com prazo determinado antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





pactuada contratualmente, em valor proporcional ao tempo descumprido do contrato de locação. Também com o amparo na Lei de Locações, os locatários têm a preferência na aquisição dos respectivos imóveis por eles locados em igualdade de condições, devendo a Devedora, em caso de venda do ativo locado em questão, dar conhecimento do negócio ao locatário por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. O eventual exercício da preferência na aquisição poderá frustrar as intenções da Devedora, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade.

Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente impactados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ddd) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(eee) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados ou o Poder Público pode impor restrições de utilização de tais imóveis.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, o que poderá ser insuficiente para recuperar o valor de aquisição do imóvel e investimento realizados.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a estes, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode implicar até mesmo na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Devedora e sua rentabilidade.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(fff) Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.

Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Além da observância ao prazo de restrição de negociação, existem, ainda, outras exigências normativas relacionadas à negociação dos CRI no mercado secundário entre diferentes públicos, de forma que, superado o prazo para negociação no mercado secundário, conforme o público-alvo da Oferta, antes da referida negociação, os Investidores que pretenderem negociar seus CRI deverão comprovar antecipadamente à Emissora o atendimento às exigências normativas da CVM, conforme atualmente as previstas no artigo 33, §10º e inciso I do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(c) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventual ônus existente nas matrículas dos Imóveis, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

(d) Risco Relacionado à Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos do Termo de Emissão, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida no Termo de Emissão. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

(f) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(g) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(h) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(j) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, às Garantidoras, à HBR 66 e aos Imóveis (e de seus antecessores), não abrangendo análise: **(1)** da Emissora, **(2)** de contratos financeiros da Devedora, às Garantidoras; **(3)** dos sócios/acionistas da Devedora; **(4)** do formulário de referência e do balanço patrimonial da Devedora/das Garantidoras; **(5)** a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão, e **(6)** os aspectos ambientais relativos às Garantias, à Devedora e às Garantidoras. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(n) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(o) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(p) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (k) acima e, uma vez

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que **(1)** determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Seção 18 do Prospecto), e **(2)** determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Risco Relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(r) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóveis. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser submetido a registro o perante cartório de registro de imóveis competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou de eventual execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, o oficial de registro de imóveis poderá exigir o cancelamento do patrimônio de afetação ao qual a incorporação do Hotel W foi submetida, o qual permanece eficaz nesta data. Nesta hipótese, poderá ocorrer atrasos ou maiores dificuldades no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(s) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a alteração ao contrato social da HBR 15 prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser submetida a registro perante a JUCESP. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório ou pela JUCESP, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(t) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(u) Risco Relacionado à Liberação de Recursos à Devedora Anteriormente ao Registro das Garantias: Os recursos decorrentes da integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, serão liberados à Emitente anteriormente ao registro dos instrumentos constitutivos das Garantias, de modo que as Garantias não estarão plenamente constituídas quando os recursos forem liberados à Emitente. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora não poderá executar as Garantias até que estas estejam plenamente constituídas, de modo que os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(v) Riscos da Transferência da Indenização do Seguro do Hotel Paga pela Seguradora. Caberá à HBR 15 e/ou à HBR 66 a responsabilidade de fazer com que os eventuais valores da Indenização do Seguro do Hotel, pagos pela respectiva seguradora, com relação às apólices dos seguros relativas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ao Hotel W, as quais não serão endossadas à Emissora, sejam depositados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado. Eventuais falhas na realização dessa obrigação, como, a título de exemplo, o depósito de valores em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, podem prejudicar a realização da amortização extraordinária, do resgate antecipado dos CRI, ou, ainda, da reconstrução do Hotel W, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(b) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(d) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação dos Montantes Mínimos. Neste caso, o saldo de CRI da respectiva série não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação dos Montantes Mínimos pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta. Caso os Montantes Mínimos de ambas as séries não sejam atingidos, os CRI de ambas as séries serão cancelados e os recursos deverão ser devolvidos pela Devedora, estando os Titulares dos CRI sujeitos aos impactos relacionados ao processamento de tal devolução pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(e) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(f) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(i) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas dos Imóveis poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da Hesa 150 na propriedade dos Imóveis, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(j) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes, que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(l) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





18. Disposições Finais

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19. Classificação de Risco

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2/01"), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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 Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

21. Foro

21.1. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo – SP, 24 de março de 2025.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado em 24 de março de 2025)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: *Gabrielle Franz Monteiro*
CPF: *453.170.428-28*
E-mail:
gabrielle.monteiro@barisecuritizadora.com.br

Nome: *Anete Pereira Santana*
CPF: 354.666.488-41
E-mail:
anete.santana@barisecuritizadora.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69
E-mail: mgf@vortx.com.br

Nome: Walter Pellecchia Neto
CPF: 212.551.168-11
E-mail: wpn@vortx.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO I

AO *"TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A."*, CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Características dos Créditos Imobiliários

CCI da 1ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo – SP, 24 de março de 2025.	
Nº 1	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **BARI SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 10.608.405/0001-60					
ENDEREÇO: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde					
CEP	80.250-205	CIDADE	Curitiba	UF	PR

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **HBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 14.785.152/0001-51					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

4. TÍTULO
As 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) série, com garantias reais, da 3ª (terceira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Emissora em 24 de março de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)

6. IMÓVEIS LASTRO		
Empreendimento Alvo	**Matrícula e RGI**	**Endereço**
HBR 03 – TIM_Pirelli	115.486 – 2º RI de Santo André	Av Alexandre de Gusmão, nº 145, Vila Homero Thon
HBR 15 – Via Funchal	206.925 / 206.926 / 207.143 / 207.144 / 207.145 / 207.146 / 207.147 / 207.148 / 207.149 – 4º RI de São Paulo	R. Funchal, 65 – Vila Olimpia
HBR 20 – ComVem JK	102.687 – 1º RI de São José dos Campos	Av. Juscelino Kubitschek | nº 6.812 | Monte Castelo
HBR 23 – Decathlon Tamboré	26.653 – RI de Barueri	Al. Araguaia, nº 3.192 – Alphaville
HBR 27 – Mogi Shopping	77.006 / 77.007 – 1º RI de Mogi das Cruzes	Av. Vere. Narciso Yague Guimarães
HBR 28 – ComVem Moema	254.339 / 254.340 / 254.341 / 254.342 / 254.343 / 254.555 / 254.556 – 14º RI de São Paulo	Av. Açoce x Av. Ibirapuera
HBR 35 – Shopping Patteo Urupema	92.404 – 2º RI de Mogi das Cruzes	Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco | nº 515
HBR 38 – Cotovia Lajes	246.165 – 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema
HBR 39 – ComVem Chácara Klabin	257.450 / 257.451 – 14º RI de São Paulo	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro | SP
HBR 41 – ComVem Jardins	198.527 – 4º RI de São Paulo	Av. 9 de Julho | nº 3532, 3544, 3562 x Rua Presidente Prudente | nº 48 | Jardim Paulista
HBR 42 – Suzano Shopping	97.826 – 1º RI de Suzano	R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês
HBR 43 – ComVem Joaquim Antunes	168.883 / 168.884 / 168.885 – 10º RI de São Paulo	R. Joaquim Antunes
HBR 44 – ComVem Cotovia	246.165 – 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





6. IMÓVEIS LASTRO		
Empreendimento Alvo	**Matrícula e RGI**	**Endereço**
HBR 49 – Ascendino Lajes	244.778 – 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino
HBR 50 – 3A Paulista	113.288 – 5º RI de São Paulo	Av. Paulista, 2678
HBR 51 – HBR Corporate Tower Pinheiros	92.093 – 13º RI de São Paulo	R. João Moura x R. Teodoro Sampaio | Pinheiros
HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan	382.749 – 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº 423/455 | Jardins
HBR 54 – ComVem Patteo Campinas	139.207 – 2º RI de Campinas	Rua Barão Geraldo de Rezende | nº 142 x Rua Alberto Sales x Rua José Paulino | Botafogo
HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo	215.006 / 215.007 / 215.008 – 8º RI de São Paulo	R. Otaviano Alves de Lima | nº 4.694 | Freguesia do Ó
HBR 57 – ComVem Dom Jaime	84.056 – 2º RI de São Bernardo do Campo	Av. Dom Jaime de Barros Câmara | nº 300 | Planalto
HBR 58 – ComVem Brigadeiro	202.730 – 4º RI de São Paulo	Av. Brigadeiro Luís Antonio | nº 3480, 3484, 3394 | Jardim Paulista
HBR 59 – ComVem República do Líbano	255.501 – 14º RI de São Paulo	Rua Canário x Rua Colibri | Moema
HBR 61 – Pedroso Alvarenga	123.948 – 4º RI de São Paulo	R. Pedroso Alvarenga, 489 | Jd. Paulista SP
HBR 62 – ComVem Osasco	4.975 – 1º RI de Osasco	Av. Analice Sakataukas, 867
HBR 64 – ComVem Vila Mariana	143.468 – 1º RI de São Paulo	Rua França Pinto x Rua Domingos de Moraes | Vila Mariana
HBR 68 – ComVem Ibirapuera	244778 – 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino
HBR 69 – ComVem Higienópolis	57968 – 5º RI de São Paulo	Rua Itacolomi x Rua Piauí
HBR 71 – ComVem Vila Madalena	167.249 / 167.250 / 167.251 / 167.252 / 167.253 – 10º RI de São Paulo	R. Harmonia | nº 1323 e R Senador Cesar Lacerda | nº 313 |Pinheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





6. IMÓVEIS LASTRO		
Empreendimento Alvo	**Matrícula e RGI**	**Endereço**
HBR 73 – 3A Chucri Zaidan	382.749 – 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº 423/455 | Jardins
HBR 75 – Infraprev Lajes	201.600 – 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição
HBR 76 – Infraprev Mall	201.600 – 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição
HBR 77 – ComVem Heitor Penteado	39.238 / 39.239 / 39.240 / 39.241 / 39.242 / 39.243 – 10º RI de São Paulo	Av. Heitor Penteado. 1.393 | Sumarezinho
HBR 80 – ComVem Barra Funda	246.692 / 246.693 / 246.694 / 246.695 / 246.696 / 246.697 / 246.698 / 246.699 / 246.700 / 246.701 / 246.702 / 246.703 / 246.704 / 246.705 / 246.706 / 246.707 / 246.708 / 246.709 / 246.710 – 15º RI de São Paulo	Av. Marquês de São Vicente, 1619
HBR 81 – ComVem Tietê	132.303 / 132.304 / 132.305 / 132.306 / 132.307 / 132.308 / 132.309 / 132.310 / 132.311 / 132.312 / 132.313 / 132.314 / 132.315 / 132.316 / 132.317 – 3º RI de São Paulo	Av. Voluntários da Pátria | nº 560 e Av. Cruzeiro do Sul | nº 1709 | Santana
HBR 82 – ComVem Indianópolis	5.651 / 118.323 / 127.122 / 136.709 / 219.851 – 14º RI de São Paulo	Av. Indianópolis
HBR 83 – ComVem Pamplona	12.214 / 91.310 / 91.311 / 91.312 / 91.313 / 91.314 / 91.315 / 91.317 / 91.318 / 91.319 / 91.320 / 91.321 / 91.322 / 91.323 / 34.840 / 56.572 / 172.650 / 16.586 / 91.310 / 135.877 / 80.439 / 74.329 – 4º RI de São Paulo	Av. Pamplona x Alameda Lorena | Jardim Paulista

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





6. IMÓVEIS LASTRO		
Empreendimento Alvo	**Matrícula e RGI**	**Endereço**
HBR 85 – ComVem Giovanni Gronchi	485.155 / 485.156 / 485.157 – 11º RI de São Paulo	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves | Panamby

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de março de 2025.
Prazo Total:	3.654 (três mil e seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	As Notas Comerciais da 1ª Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	26 de março de 2035.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (ii) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão), do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente após o período de carência conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento, sendo o pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula constante do Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Emissora.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI da 1ª Série. As Notas Comerciais contarão com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





CCI da 2ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo – SP, 24 de março de 2025.	
Nº 2	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **BARI SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 10.608.405/0001-60					
ENDEREÇO: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde					
CEP	80.250-205	CIDADE	Curitiba	UF	PR

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **HBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 14.785.152/0001-51					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

4. TÍTULO
As 60.000 (sessenta mil) notas comerciais, da 2ª (segunda) série, com garantias reais, da 3ª (terceira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Emissora em 24 de março de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)

6. IMÓVEIS LASTRO		
Empreendimento Alvo	**Matrícula e RGI**	**Endereço**
HBR 03 – TIM_Pirelli	115.486 – 2º RI de Santo André	Av Alexandre de Gusmão, nº 145, Vila Homero Thon

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





HBR 15 – Via Funchal	206.925 / 206.926 / 207.143 / 207.144 / 207.145 / 207.146 / 207.147 / 207.148 / 207.149 – 4º RI de São Paulo	R. Funchal, 65 – Vila Olimpia
HBR 20 – ComVem JK	102.687 – 1º RI de São José dos Campos	Av. Juscelino Kubitschek | nº 6.812 | Monte Castelo
HBR 23 – Decathlon Tamboré	26.653 – RI de Barueri	Al. Araguaia, nº 3.192 – Alphaville
HBR 27 – Mogi Shopping	77.006 / 77.007 – 1º RI de Mogi das Cruzes	Av. Vere. Narciso Yague Guimarães
HBR 28 – ComVem Moema	254.339 / 254.340 / 254.341 / 254.342 / 254.343 / 254.555 / 254.556 – 14º RI de São Paulo	Av. Açoce x Av. Ibirapuera
HBR 35 – Shopping Patteo Urupema	92.404 – 2º RI de Mogi das Cruzes	Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco | nº 515
HBR 38 – Cotovia Lajes	246.165 – 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema
HBR 39 – ComVem Chácara Klabin	257.450 / 257.451 – 14º RI de São Paulo	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro | SP
HBR 41 – ComVem Jardins	198.527 – 4º RI de São Paulo	Av. 9 de Julho | nº 3532, 3544, 3562 x Rua Presidente Prudente | nº 48 | Jardim Paulista
HBR 42 – Suzano Shopping	97.826 – 1º RI de Suzano	R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês
HBR 43 – ComVem Joaquim Antunes	168.883 / 168.884 / 168.885 – 10º RI de São Paulo	R. Joaquim Antunes
HBR 44 – ComVem Cotovia	246.165 – 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema
HBR 49 – Ascendino Lajes	244.778 – 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino
HBR 50 – 3A Paulista	113.288 – 5º RI de São Paulo	Av. Paulista, 2678
HBR 51 – HBR Corporate Tower Pinheiros	92.093 – 13º RI de São Paulo	R. João Moura x R. Teodoro Sampaio | Pinheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan	382.749 – 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº 423/455 | Jardins
HBR 54 – ComVem Patteo Campinas	139.207 – 2º RI de Campinas	Rua Barão Geraldo de Rezende | nº 142 x Rua Alberto Sales x Rua José Paulino | Botafogo
HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo	215.006 / 215.007 / 215.008 – 8º RI de São Paulo	R. Otaviano Alves de Lima | nº 4.694 | Freguesia do Ó
HBR 57 – ComVem Dom Jaime	84.056 – 2º RI de São Bernardo do Campo	Av. Dom Jaime de Barros Câmara | nº 300 | Planalto
HBR 58 – ComVem Brigadeiro	202.730 – 4º RI de São Paulo	Av. Brigadeiro Luís Antonio | nº 3480, 3484, 3394 | Jardim Paulista
HBR 59 – ComVem República do Líbano	255.501 – 14º RI de São Paulo	Rua Canário x Rua Colibri | Moema
HBR 61 – Pedroso Alvarenga	123.948 – 4º RI de São Paulo	R. Pedroso Alvarenga, 489 | Jd Paulista SP
HBR 62 – ComVem Osasco	4.975 – 1º RI de Osasco	Av. Analice Sakataukas, 867
HBR 64 – ComVem Vila Mariana	143.468 – 1º RI de São Paulo	Rua França Pinto x Rua Domingos de Moraes | Vila Mariana
HBR 68 – ComVem Ibirapuera	244778 – 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino
HBR 69 – ComVem Higienópolis	57968 – 5º RI de São Paulo	Rua Itacolomi x Rua Piauí
HBR 71 – ComVem Vila Madalena	167.249 / 167.250 / 167.251 / 167.252 / 167.253 – 10º RI de São Paulo	R. Harmonia | nº 1323 e R. Senador Cesar Lacerda | nº 313 |Pinheiros
HBR 73 – 3A Chucri Zaidan	382.749 – 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº 423/455 | Jardins
HBR 75 – Infraprev Lajes	201.600 – 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição
HBR 76 – Infraprev Mall	201.600 – 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição
HBR 77 – ComVem Heitor Penteado	39.238 / 39.239 / 39.240 / 39.241 / 39.242 / 39.243 – 10º RI de São Paulo	Av. Heitor Penteado. 1.393 | Sumarezinho

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





HBR 80 – ComVem Barra Funda	246.692 / 246.693 / 246.694 / 246.695 / 246.696 / 246.697 / 246.698 / 246.699 / 246.700 / 246.701 / 246.702 / 246.703 / 246.704 / 246.705 / 246.706 / 246.707 / 246.708 / 246.709 / 246.710 - 15º RI de São Paulo	Av. Marquês de São Vicente, 1619
HBR 81 – ComVem Tietê	132.303 / 132.304 / 132.305 / 132.306 / 132.307 / 132.308 / 132.309 / 132.310 / 132.311 / 132.312 / 132.313 / 132.314 / 132.315 / 132.316 / 132.317 – 3º RI de São Paulo	Av. Voluntários da Pátria | nº 560 e Av. Cruzeiro do Sul | nº 1709 | Santana
HBR 82 – ComVem Indianópolis	5.651 / 118.323 / 127.122 / 136.709 / 219.851 – 14º RI de São Paulo	Av. Indianópolis
HBR 83 – ComVem Pamplona	12.214 / 91.310 / 91.311 / 91.312 / 91.313 / 91.314 / 91.315 / 91.317 / 91.318 / 91.319 / 91.320 / 91.321 / 91.322 / 91.323 / 34.840 / 56.572 / 172.650 / 16.586 / 91.310 / 135.877 / 80.439 / 74.329 – 4º RI de São Paulo	Av. Pamplona x Alameda Lorena | Jardim Paulista
HBR 85 – ComVem Giovanni Gronchi	485.155 / 485.156 / 485.157 – 11º RI de São Paulo	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves | Panamby

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de março de 2025.
Prazo Total:	4.386 (quatro mil e trezentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Atualização Monetária:	As Notas Comerciais da 2ª Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br), acrescida de uma sobretaxa de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	25 de março de 2037.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (ii) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), da Amortização Extraordinária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





	Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão), do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente após o período de carência conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento, sendo o pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula constante do Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Emissora.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI da 2ª Série. As Notas Comerciais contarão com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO II

AO *"TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A."*, CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI DA 1ª SÉRIE

Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
1	29/04/25	Sim	0,0000%
2	28/05/25	Sim	0,0000%
3	27/06/25	Sim	0,0000%
4	29/07/25	Sim	0,0000%
5	27/08/25	Sim	0,0000%
6	29/09/25	Sim	0,0000%
7	29/10/25	Sim	0,0000%
8	27/11/25	Sim	0,0000%
9	30/12/25	Sim	0,0000%
10	28/01/26	Sim	0,0000%
11	27/02/26	Sim	0,0000%
12	27/03/26	Sim	0,0000%
13	29/04/26	Sim	0,0000%
14	27/05/26	Sim	0,0000%
15	29/06/26	Sim	0,0000%
16	29/07/26	Sim	0,0000%
17	27/08/26	Sim	0,0000%
18	29/09/26	Sim	0,0000%
19	28/10/26	Sim	0,0000%
20	27/11/26	Sim	0,0000%
21	30/12/26	Sim	0,0000%
22	27/01/27	Sim	0,0000%
23	01/03/27	Sim	0,0000%
24	30/03/27	Sim	0,0000%
25	28/04/27	Sim	0,0000%
26	28/05/27	Sim	0,0000%
27	29/06/27	Sim	0,0000%
28	28/07/27	Sim	0,0000%
29	27/08/27	Sim	0,0000%
30	29/09/27	Sim	0,0000%
31	27/10/27	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
32	29/11/27	Sim	0,0000%
33	29/12/27	Sim	0,0000%
34	27/01/28	Sim	0,0000%
35	02/03/28	Sim	0,0000%
36	29/03/28	Sim	0,0000%
37	27/04/28	Sim	0,0000%
38	29/05/28	Sim	0,0000%
39	28/06/28	Sim	0,0000%
40	27/07/28	Sim	0,0000%
41	29/08/28	Sim	0,0000%
42	27/09/28	Sim	0,0000%
43	27/10/28	Sim	0,0000%
44	29/11/28	Sim	0,0000%
45	28/12/28	Sim	0,0000%
46	29/01/29	Sim	0,0000%
47	28/02/29	Sim	0,0000%
48	28/03/29	Sim	0,0000%
49	27/04/29	Sim	0,0000%
50	29/05/29	Sim	0,0000%
51	27/06/29	Sim	0,0000%
52	27/07/29	Sim	0,0000%
53	29/08/29	Sim	0,0000%
54	27/09/29	Sim	0,0000%
55	29/10/29	Sim	0,0000%
56	28/11/29	Sim	0,0000%
57	28/12/29	Sim	0,0000%
58	29/01/30	Sim	0,0000%
59	27/02/30	Sim	0,0000%
60	27/03/30	Sim	0,0000%
61	29/04/30	Sim	0,0000%
62	29/05/30	Sim	0,0000%
63	27/06/30	Sim	0,0000%
64	29/07/30	Sim	0,0000%
65	28/08/30	Sim	0,0000%
66	27/09/30	Sim	0,0000%
67	29/10/30	Sim	0,0000%
68	27/11/30	Sim	0,0000%
69	30/12/30	Sim	0,0000%
70	29/01/31	Sim	0,0000%
71	28/02/31	Sim	0,0000%
72	27/03/31	Sim	1,5507%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
73	29/04/31	Sim	1,5287%
74	28/05/31	Sim	1,5196%
75	27/06/31	Sim	1,6160%
76	29/07/31	Sim	1,5453%
77	27/08/31	Sim	1,7104%
78	29/09/31	Sim	1,5217%
79	29/10/31	Sim	1,7487%
80	27/11/31	Sim	1,9257%
81	30/12/31	Sim	1,7422%
82	28/01/32	Sim	2,0445%
83	27/02/32	Sim	2,0498%
84	30/03/32	Sim	2,1229%
85	28/04/32	Sim	2,2584%
86	28/05/32	Sim	2,2791%
87	29/06/32	Sim	2,2355%
88	28/07/32	Sim	2,4469%
89	27/08/32	Sim	2,4122%
90	29/09/32	Sim	2,5756%
91	27/10/32	Sim	2,7928%
92	29/11/32	Sim	2,8574%
93	29/12/32	Sim	2,9197%
94	27/01/33	Sim	3,1102%
95	03/03/33	Sim	3,0576%
96	29/03/33	Sim	3,5789%
97	27/04/33	Sim	3,6190%
98	27/05/33	Sim	3,6943%
99	29/06/33	Sim	3,8894%
100	27/07/33	Sim	4,2249%
101	29/08/33	Sim	4,2846%
102	28/09/33	Sim	4,6632%
103	27/10/33	Sim	4,9380%
104	29/11/33	Sim	5,2823%
105	28/12/33	Sim	5,6511%
106	27/01/34	Sim	6,0084%
107	01/03/34	Sim	6,4601%
108	29/03/34	Sim	7,1465%
109	27/04/34	Sim	7,8553%
110	29/05/34	Sim	8,5063%
111	28/06/34	Sim	9,4211%
112	27/07/34	Sim	10,4533%
113	29/08/34	Sim	11,8026%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
114	27/09/34	Sim	13,7599%
115	27/10/34	Sim	16,0973%
116	29/11/34	Sim	19,5025%
117	28/12/34	Sim	24,5357%
118	29/01/35	Sim	32,8656%
119	28/02/35	Sim	49,6687%
120	28/03/35	Sim	100,0000%

CRI DA 2ª SÉRIE

Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
1	29/04/25	Sim	0,0000%
2	28/05/25	Sim	0,0000%
3	27/06/25	Sim	0,0000%
4	29/07/25	Sim	0,0000%
5	27/08/25	Sim	0,0000%
6	29/09/25	Sim	0,0000%
7	29/10/25	Sim	0,0000%
8	27/11/25	Sim	0,0000%
9	30/12/25	Sim	0,0000%
10	28/01/26	Sim	0,0000%
11	27/02/26	Sim	0,0000%
12	27/03/26	Sim	0,0000%
13	29/04/26	Sim	0,0000%
14	27/05/26	Sim	0,0000%
15	29/06/26	Sim	0,0000%
16	29/07/26	Sim	0,0000%
17	27/08/26	Sim	0,0000%
18	29/09/26	Sim	0,0000%
19	28/10/26	Sim	0,0000%
20	27/11/26	Sim	0,0000%
21	30/12/26	Sim	0,0000%
22	27/01/27	Sim	0,0000%
23	01/03/27	Sim	0,0000%
24	30/03/27	Sim	0,0000%
25	28/04/27	Sim	0,0000%
26	28/05/27	Sim	0,0000%
27	29/06/27	Sim	0,0000%
28	28/07/27	Sim	0,0000%
29	27/08/27	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
30	29/09/27	Sim	0,0000%
31	27/10/27	Sim	0,0000%
32	29/11/27	Sim	0,0000%
33	29/12/27	Sim	0,0000%
34	27/01/28	Sim	0,0000%
35	02/03/28	Sim	0,0000%
36	29/03/28	Sim	0,0000%
37	27/04/28	Sim	0,0000%
38	29/05/28	Sim	0,0000%
39	28/06/28	Sim	0,0000%
40	27/07/28	Sim	0,0000%
41	29/08/28	Sim	0,0000%
42	27/09/28	Sim	0,0000%
43	27/10/28	Sim	0,0000%
44	29/11/28	Sim	0,0000%
45	28/12/28	Sim	0,0000%
46	29/01/29	Sim	0,0000%
47	28/02/29	Sim	0,0000%
48	28/03/29	Sim	0,0000%
49	27/04/29	Sim	0,0000%
50	29/05/29	Sim	0,0000%
51	27/06/29	Sim	0,0000%
52	27/07/29	Sim	0,0000%
53	29/08/29	Sim	0,0000%
54	27/09/29	Sim	0,0000%
55	29/10/29	Sim	0,0000%
56	28/11/29	Sim	0,0000%
57	28/12/29	Sim	0,0000%
58	29/01/30	Sim	0,0000%
59	27/02/30	Sim	0,0000%
60	27/03/30	Sim	0,0000%
61	29/04/30	Sim	0,0000%
62	29/05/30	Sim	0,0000%
63	27/06/30	Sim	0,0000%
64	29/07/30	Sim	0,0000%
65	28/08/30	Sim	0,0000%
66	27/09/30	Sim	0,0000%
67	29/10/30	Sim	0,0000%
68	27/11/30	Sim	0,0000%
69	30/12/30	Sim	0,0000%
70	29/01/31	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
71	28/02/31	Sim	0,0000%
72	27/03/31	Sim	0,8956%
73	29/04/31	Sim	0,8452%
74	28/05/31	Sim	0,8127%
75	27/06/31	Sim	0,8808%
76	29/07/31	Sim	0,7797%
77	27/08/31	Sim	0,9178%
78	29/09/31	Sim	0,6934%
79	29/10/31	Sim	0,8909%
80	27/11/31	Sim	1,0369%
81	30/12/31	Sim	0,8113%
82	28/01/32	Sim	1,0794%
83	27/02/32	Sim	1,0415%
84	30/03/32	Sim	1,0674%
85	28/04/32	Sim	1,1564%
86	28/05/32	Sim	1,1225%
87	29/06/32	Sim	1,0210%
88	28/07/32	Sim	1,1760%
89	27/08/32	Sim	1,0750%
90	29/09/32	Sim	1,1708%
91	27/10/32	Sim	1,3200%
92	29/11/32	Sim	1,2989%
93	29/12/32	Sim	1,2713%
94	27/01/33	Sim	1,3690%
95	03/03/33	Sim	1,2079%
96	29/03/33	Sim	1,6286%
97	27/04/33	Sim	1,5379%
98	27/05/33	Sim	1,4678%
99	29/06/33	Sim	1,5111%
100	27/07/33	Sim	1,6821%
101	29/08/33	Sim	1,5446%
102	28/09/33	Sim	1,7182%
103	27/10/33	Sim	1,7559%
104	29/11/33	Sim	1,8278%
105	28/12/33	Sim	1,8874%
106	27/01/34	Sim	1,8872%
107	01/03/34	Sim	1,9316%
108	29/03/34	Sim	2,1430%
109	27/04/34	Sim	2,2816%
110	29/05/34	Sim	2,2382%
111	28/06/34	Sim	3,2210%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Parcelas	Data Pagamento dos CRI	Juros	Tai
112	27/07/34	Sim	2,3226%
113	29/08/34	Sim	2,3720%
114	27/09/34	Sim	2,6552%
115	27/10/34	Sim	2,7005%
116	29/11/34	Sim	2,8766%
117	28/12/34	Sim	3,0007%
118	29/01/35	Sim	3,0712%
119	28/02/35	Sim	3,2751%
120	28/03/35	Sim	3,4934%
121	27/04/35	Sim	3,4762%
122	29/05/35	Sim	3,7793%
123	27/06/35	Sim	3,9163%
124	27/07/35	Sim	4,0690%
125	29/08/35	Sim	4,2396%
126	27/09/35	Sim	4,6829%
127	29/10/35	Sim	4,9146%
128	28/11/35	Sim	5,3657%
129	28/12/35	Sim	5,6149%
130	29/01/36	Sim	6,0308%
131	29/02/36	Sim	6,5062%
132	27/03/36	Sim	7,1807%
133	29/04/36	Sim	7,8093%
134	28/05/36	Sim	8,5403%
135	27/06/36	Sim	9,3974%
136	29/07/36	Sim	10,4518%
137	27/08/36	Sim	12,0080%
138	29/09/36	Sim	13,5896%
139	29/10/36	Sim	16,0259%
140	27/11/36	Sim	19,4846%
141	30/12/36	Sim	24,5001%
142	28/01/37	Sim	32,8999%
143	27/02/37	Sim	49,6742%
144	27/03/37	Sim	100,0000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO III

AO *"TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A."*, CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração da Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da sua 49ª (quadragésima nona) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e os Coordenadores (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("Termo de Securitização") celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.4258-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre **(a)** os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(c)** os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); **(d)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO IV

AO *"TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A."*, CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da 49ª emissão da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.4258-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A."* referente à Emissão.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 2025.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO V

AO "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.*", CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020 Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 49ª (quadragésima nona) Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Emissor: Bari Securitizadora S.A. Quantidade: 200.000 (duzentos mil), sendo 140.000 (cento e quarenta mil) CRI da 1ª série e 60.000 (sessenta mil) CRI da 2ª série Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A eventual substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM e, sempre que possível, à B3, 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 – SP, [=] de [=] de 2025.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

ANEXO V

AO "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.*", CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	17K0150400	R$ 113.660.000,00	11366	IPCA + 5,4530 %	1	64	17/11/2017	20/01/2027	GLP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19G0834961	R$ 192.260.000,00	19226	IPCA + 4,5000 %	1	70	15/07/2019	15/03/2035	GLP II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19K0059589	R$ 150.000.000,00	15000	CDI + 1,4500 %	1	73	01/11/2019	22/11/2029	REC EMBU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19L0840477	R$ 55.472.000,00	55472	IPCA + 4,8000 %	1	75	23/12/2019	12/01/2030	TRX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20E0031084	R$ 131.755.987,654	131755	IPCA + 5,7500 %	1	79	27/05/2020	10/05/2035	TRX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20F0689770	R$ 216.443.629,371	216443	IPCA + 5,7500 %	1	82	26/06/2020	10/06/2035	TRX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20G0703083	R$ 207.343.333,831	207343	IPCA + 5,0000 %	1	83	22/07/2020	10/07/2035	TRX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20G0703191	R$ 99.823.272,448	99823	IPCA + 5,0000 %	1	84	22/07/2020	10/07/2035	TRX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20H0695880	R$ 156.144.665,033	156144	IPCA + 5,0000 %	1	85	28/08/2020	10/08/2035	TRX VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21A0709257	R$ 51.828.580,142	51828	IPCA + 4,5000 %	1	86	20/01/2021	21/01/2025	HELBOR COTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21I0277341	R$ 158.796.972,657	158796	IPCA + 5,1000 %	1	93	24/09/2021	10/09/2041	TRX ASSAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21K0665223	R$ 126.054.114,57	126054	IPCA + 6,0000 %	1	98	24/11/2021	10/11/2041	TRX ASSAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24B0013801	R$ 108.279.684,323	108279	6,1%	25	1	23/02/2024	18/01/2028	BRF SALVADOR LOCACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24B0013802	R$ 42.198.000,00	42198	IPCA + 12,0000 %	26	1	23/02/2024	19/02/2026	BRF SALVADOR CVC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24H0000401	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,0000 %	26	2	23/02/2024	19/02/2026	BRF SALVADOR CVC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1924689	R$ 78.170.000,00	78170	IPCA + 7,5000 %	32	1	27/03/2024	25/06/2041	GPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1693601	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 3,0000 %	29	ÚNICA	18/03/2024	17/03/2031	SAO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24D0480929	R$ 49.667.198,171	49667	IPCA + 7,2500 %	33	1	10/04/2024	25/05/2043	MATEUS 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1768824	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 9,0000 %	34	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2034	HELBOR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1177541	R$ 46.124.000,00	46124	IPCA + 7,5000 %	30	1	01/10/2024	25/10/2044	MATEUS ILHEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1177731	R$ 8.772.000,00	8772	IPCA + 8,0000 %	30	2	01/10/2024	25/10/2044	MATEUS ILHEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L1252219	R$ 51.500.000,00	51500	CDI + 1,5000 %	42	ÚNICA	02/12/2024	12/12/2029	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L1853110	R$ 434.546.000,00	434546	IPCA + 7,0000 %	47	ÚNICA	10/12/2024	09/04/2035	ALEBISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L2170982	R$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,8000 %	43	ÚNICA	13/12/2024	24/12/2031	REPÚBLICA DO LÍBANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L3368837	R$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 9,5000 %	48	ÚNICA	30/12/2024	24/12/2031	EBEN	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	25B2793257	R$ 107.588.590.087,327	107588362	IPCA + 7,5000 %	45	ÚNICA	19/02/2025	10/01/2039	BRF VISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

ANEXO VI

AO "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.*", CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 03 - TIM_Pirelli	115.486 - 2º RI de Santo André	Av Alexandre de Gusmão, nº 145, Vila Homero Thon	Desenvolvimento Imobiliário	138.491.337,50	116.420.436,10	12.864.271,70	5,78%
HBR 15 - Via Funchal	206.925 / 206.926 / 207.143 / 207.144 / 207.145 / 207.146 / 207.147 / 207.148 / 207.149 - 4º RI de São Paulo	R. Funchal, 65 - Vila Olimpia	Desenvolvimento Imobiliário	268.567.599,50	229.229.658,90	19.364.327,15	8,71%
HBR 20 - ComVem JK	102.687 - 1º RI de São José dos Campos	Av. Juscelino Kubitschek | nº6.812 | Monte Castelo	Desenvolvimento Imobiliário	20.295.212,90	19.433.545,70	701.560,64	0,32%
HBR 23 - Decathlon Tamboré	26.653 - RI de Barueri	Al. Araguaia, nº 3.192 - Alphaville	Desenvolvimento Imobiliário	31.993.675,10	30.775.457,50	1.205.360,67	0,54%
HBR 27 - Mogi Shopping	77.006 / 77.007 - 1º RI de Mogi das Cruzes	Av. Vere. Narciso Yague Guimarães	Desenvolvimento Imobiliário	247.715.528,70	245.034.078,30	2.001.358,30	0,90%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 28 - ComVem Moema	254.339 / 254.340 / 254.341 / 254.342 / 254.343 / 254.555 / 254.556 - 14º RI de São Paulo	Av. Açoce x Av. Ibirapuera	Desenvolvimento Imobiliário	43.376.744,30	39.074.840,10	2.428.784,74	1,09%
HBR 35 - Shopping Patteo Urupema	92.404 - 2º RI de Mogi das Cruzes	Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco | nº 515	Desenvolvimento Imobiliário	139.064.748,60	135.791.876,30	1.633.843,84	0,73%
HBR 38 - Cotovia Lajes	246.165 - 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	75.314.251,00	15.552.399,80	13.221.169,24	5,94%
HBR 39 - ComVem Chácara Klabin	257.450 / 257.451 - 14º RI de São Paulo	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro | SP	Desenvolvimento Imobiliário	66.146.863,90	62.563.698,20	1.258.498,95	0,57%
HBR 41 - ComVem Jardins	198.527 - 4º RI de São Paulo	Av. 9 de Julho | nº 3532, 3544, 3562 x Rua Presidente Prudente | nº48 | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	7.981.707,90	6.443.594,60	1.313.526,14	0,59%
HBR 42 - Suzano Shopping	97.826 - 1º RI de Suzano	R. Sete de Setembro, 555 - Jardim dos Ipês	Desenvolvimento Imobiliário	201.689.722,40	197.218.070,00	4.019.208,11	1,81%
HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes	168.883 / 168.884 / 168.885 - 10º RI de São Paulo	R. Joaquim Antunes	Desenvolvimento Imobiliário	28.513.994,40	25.399.935,70	2.501.330,44	1,12%
HBR 44 - ComVem Cotovia	246.165 - 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	36.733.757,80	6.511.851,60	1.205.962,96	0,54%
HBR 49 - Ascendino Lajes	244.778 - 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino	Desenvolvimento Imobiliário	77.135.053,20	18.466.719,30	9.899.604,62	4,45%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

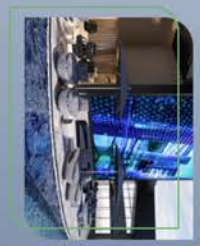
Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 50 - 3A Paulista	113.288 - 5º RI de São Paulo	Av. Paulista, 2678	Desenvolvimento Imobiliário	186.653.494,80	96.285.566,20	5.328.209,98	2,40%
HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros	92.093 - 13º RI de São Paulo	R. João Moura x R. Teodoro Sampaio | Pinheiros	Desenvolvimento Imobiliário	286.791.536,90	252.396.902,50	4.584.827,68	2,06%
HBR 53 - ComVem Chucri Zaidan	382.749 - 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº423/455 | Jardins	Desenvolvimento Imobiliário	27.672.427,10	12.881.974,50	2.586.393,83	1,16%
HBR 54 - ComVem Patteo Campinas	139.207 - 2º RI de Campinas	Rua Barão Geraldo de Rezende | nº 142 x Rua Alberto Sales x Rua José Paulino | Botafogo	Desenvolvimento Imobiliário	39.931.332,20	1.953.922,70	5.358.239,07	2,41%
HBR 56 - ComVem Patteo São Paulo	215.006 / 215.007 / 215.008 - 8º RI de São Paulo	R. Otaviano Alves de Lima | nº 4.694 | Freguesia do Ó	Desenvolvimento Imobiliário	44.597.727,90	41.754.558,20	881.883,20	0,40%
HBR 57 - ComVem Dom Jaime	84.056 - 2º RI de São Bernardo do Campo	Av. Dom Jaime de Barros Câmara | nº300 | Planalto	Desenvolvimento Imobiliário	44.591.997,00	9.534.981,40	6.007.978,54	2,70%
HBR 58 - ComVem Brigadeiro	202.730 - 4º RI de São Paulo	Av. Brigadeiro Luis Antonio | nº 3480, 3484, 3394 | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	8.731.434,90	2.051.241,70	6.633.439,07	2,98%
HBR 59 - ComVem República do Líbano	255.501 - 14º RI de São Paulo	Rua Canário x Rua Colibri | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	15.422.350,80	12.707.012,60	1.492.421,25	0,67%
HBR 61 - Pedroso Alvarenga	123.948 - 4º RI de São Paulo	R. Pedroso Alvarenga, 489 | Jd Paulista SP	Desenvolvimento Imobiliário	127.961.155,70	34.164.043,00	13.994.051,05	6,29%
HBR 62 - ComVem Osasco	4.975 - 1º RI de Osasco	Av. Analice Sakataukas, 867	Desenvolvimento Imobiliário	13.462.388,10	10.917.094,40	1.259.268,60	0,57%
HBR 64 - ComVem Vila Mariana	143.468 - 1º RI de São Paulo	Rua França Pinto x Rua Domingos de Moraes | Vila Mariana	Desenvolvimento Imobiliário	20.566.076,30	16.881.659,50	2.375.176,82	1,07%
HBR 68 - ComVem Ibirapuera	244778 - 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua	Desenvolvimento Imobiliário	46.389.524,80	11.708.775,80	6.128.616,38	2,76%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
		Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino					
HBR 69 - ComVem Higienópolis	57968 - 5° RI de São Paulo	Rua Itacolomi x Rua Piauí	Desenvolvimento Imobiliário	40.815.409,30	8.986.287,30	18.181.632,31	8,18%
HBR 71 - ComVem Vila Madalena	167.249 / 167.250 / 167.251 / 167.252 / 167.253 - 10° RI de São Paulo	R. Harmonia | nº1323 e R Senador Cesar Lacerda | nº313 |Pinheiros	Desenvolvimento Imobiliário	33.183.802,90	30.591.635,80	1.409.816,37	0,63%
HBR 73 - 3A Chucri Zaidan	382.749 - 11° RI de São Paulo	Rua Enxovia | n°423/455 | Jardins	Desenvolvimento Imobiliário	521.051.394,90	255.408.196,10	18.110.182,97	8,14%
HBR 75 - Infraprev Lajes	201.600 - 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição	Desenvolvimento Imobiliário	150.813.847,50	49.279.891,90	10.501.721,39	4,72%
HBR 76 - Infraprev Mall	201.600 - 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição	Desenvolvimento Imobiliário	18.316.552,60	6.013.195,40	1.501.634,16	0,68%
HBR 77 - ComVem Heitor Penteado	39.238 / 39.239 / 39.240 / 39.241 / 39.242 / 39.243 - 10º RI de São Paulo	Av. Heitor Penteado. 1.393 | Sumarezinho	Desenvolvimento Imobiliário	26.977.318,50	673.439,30	4.518.206,67	2,03%
HBR 80 - ComVem Barra Funda	246.692 / 246.693 / 246.694 / 246.695 / 246.696 / 246.697 / 246.698 / 246.699 / 246.700 / 246.701 / 246.702 / 246.703 / 246.704 /	Av. Marquês de São Vicente, 1619	Desenvolvimento Imobiliário	12.009.500,50	10.911.319,90	959.106,42	0,43%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
	246.705 / 246.706 / 246.707 / 246.708 / 246.709 / 246.710 - 15º RI de São Paulo						
HBR 81 - ComVem Tietê	132.303 / 132.304 / 132.305 / 132.306 / 132.307 / 132.308 / 132.309 / 132.310 / 132.311 / 132.312 / 132.313 / 132.314 / 132.315 / 132.316 / 132.317 - 3º RI de São Paulo	Av. Voluntários da Pátria | nº 560 e Av. Cruzeiro do Sul | nº 1709 | Santana	Desenvolvimento Imobiliário	15.613.871,40	14.524.076,50	875.118,35	0,39%
HBR 82 - ComVem Indianópolis	5.651 / 118.323 / 127.122 / 136.709 / 219.851 - 14º RI de São Paulo	Av. Indianópolis	Desenvolvimento Imobiliário	8.295.915,40	2.202.563,30	1.366.081,63	0,61%
HBR 83 - ComVem Pamplona	12.214 / 91.310 / 91.311 / 91.312 / 91.313 / 91.314 / 91.315 /	Av. Pamplona x Alameda Lorena | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	78.157.717,10	15.205.998,60	15.643.158,34	7,03%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
	91.317 / 91.318 / 91.319 / 91.320 / 91.321 / 91.322 / 91.323 / 34.840 / 56.572 / 172.650 / 16.586 / 91.310 / 135.877 / 80.439 / 74.329 - 4º RI de São Paulo						
HBR 85 - ComVem Giovanni Gronchi	485.155 / 485.156 / 485.157 - 11º RI de São Paulo	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves | Panamby	Desenvolvimento Imobiliário	43.155.222,60	17.736.833,60	19.089.205,23	8,58%
						222.405.176,84	100,00%

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 03 - TIM_Pirelli	11.296,10	12.684.269,47	-	15.299,97	-	16.064,97	-	16.868,22	-	17.711,63	-	18.597,21	-	19.527,07	-	20.503,43	-	21.528,60	-	22.605,03	-	-	-	-	-	-	-	12.864.271,70

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 15 - Via Funchal	19.364.327,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.364.327,15
HBR 20 - Com Vem JK	498.686,64	44.262,30	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,62	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	701.560,64
HBR 23 - Decathlon Tamboré	1.001.719,02	16.190,44	-	16.999,96	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	-	-	-	-	-	-	-	1.205.360,67
HBR 27 - Mogi Shopping	844.576,54	1.028.392,61	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,47	-	14.265,47	-	-	-	-	-	-	-	2.001.358,30
HBR 28 - Com Vem Moema	2.318.948,73	14.669,00	-	8.630,70	-	9.062,23	-	9.515,34	-	9.991,11	-	10.490,67	-	11.015,20	-	11.565,97	-	12.144,29	-	12.751,50	-	-	-	-	-	-	-	2.428.784,74

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 35 - Shopping Patteo Urupema	682.433,63	847.910,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	-	-	-	-	-	-	-	1.633.843,84
HBR 38 - Cotovia Lajes	519.841,82	235.163,52	12.088.864,48	180.475,63	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	-	-	-	-	-	-	13.221.169,24
HBR 39 - Com Vem Chácara Klabin	1.253.623,86	4.875,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.258.498,95
HBR 41 - Com Vem Jardins	1.841,37	13.934,55	-	12.946,05	-	13.593,35	-	14.273,01	1.068.436,80	14.986,67	-	15.736,00	-	16.522,80	-	17.348,95	-	18.216,43	-	19.127,26	20.083,62	21.087,80	22.142,19	23.249,30	-	-	-	1.313.526,14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 42 - Suzano Shopping	2.735.142,37	1.138.481,49	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,03	-	16.176,04	-	16.176,04	-	-	-	-	-	-	-	4.019.208,11
HBR 43 - Com Vem Joaquim Antunes	2.327.545,44	15.173,32	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	2.501.330,44
HBR 44 - Com Vem Cotovia	230.134,49	101.350,37	626.944,18	80.991,60	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	-	-	-	-	-	-	1.205.962,96
HBR 49 - Ascendino Lajes	639.436,51	271.702,48	8.774.641,88	16.999,96	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	-	-	-	-	-	-	9.899.604,62

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 50 - 3A Paulista	995.131,89	1.970.823,73	1.685.823,62	361.180,68	260.849,96	4.325,05	-	4.541,31	-	4.768,37	-	5.006,79	-	5.257,13	-	5.519,99	-	5.795,99	-	6.085,79	6.390,08	6.709,59	-	-	-	-	-	5.328.209,98
HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros	4.263.223,84	191.829,29	-	11.769,26	-	12.357,72	-	12.975,61	-	13.624,39	-	14.305,61	-	15.020,89	-	15.771,94	-	16.560,55	-	17.388,58	-	-	-	-	-	-	-	4.584.827,68
HBR 53 - ComV em Chucri Zaidan	558.067,54	848.056,43	648.538,33	370.254,28	-	12.838,16	-	13.480,07	-	14.154,07	-	14.861,78	-	15.604,87	-	16.385,14	-	17.204,41	-	18.064,63	18.967,86	19.916,26	-	-	-	-	-	2.586.393,83
HBR 54 - ComV em Patteo Ca	15.201,22	15.045,05	134.849,90	-	-	15.103,73	-	15.858,91	62.933,21	563.435,13	990.209,54	1.217.810,49	1.104.818,75	801.918,90	178.594,65	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	23.430,89	24.602,43	25.832,56	27.124,18	28.480,39	29.904,41	5.358.239,07

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

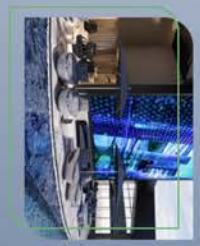
Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
mpinas																												
HBR 56 - Com Vem Patteo São Paulo	733.178,43	82.484,38	-	6.005,53	-	6.305,80	-	6.621,09	-	6.952,15	-	7.299,75	-	7.664,74	-	8.048,00	-	8.450,40	-	8.872,92	-	-	-	-	-	-	-	881.883,20
HBR 57 - Com Vem Dom Jaime	141.416,25	2.152.802,15	2.137.500,00	14.384,49	-	15.103,72	1.347.300,00	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	23.430,89	24.602,43	-	-	-	-	6.007.978,54
HBR 58 - Com Vem Brigadeiro	6.459.782,31	15.045,05	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,65	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	6.633.439,07

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 59 - Com Vem República do Líbano	1.346.018,11	9.027,03	-	8.630,70	-	9.062,23	-	9.515,34	-	9.991,11	-	10.490,67	-	11.015,20	-	11.565,99	-	12.144,29	-	12.751,50	13.389,08	14.058,53	14.761,46	-	-	-	-	1.492.421,25
HBR 61 - Pedroso Alvarenga	-	1.392.524,17	-	2.065.330,74	5.027.552,83	4.822.902,61	450.000,00	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	27.691,16	29.075,72	-	-	-	-	13.994.051,05
HBR 62 - Com Vem Osasco	825.431,54	275.225,39	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	1.259.268,60
HBR 64 - Com Vem Vila	758.724,89	1.449,93	-	-	646.000,80	969.001,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.375.176,82

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.







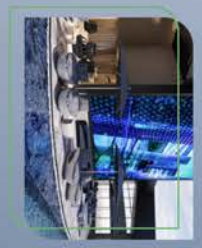
Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
Mariana																												
HBR 68 - Com Vem Ibirapuera	1.254.457,55	1.579.117,84	3.114.114,18	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	-	-	-	-	-	-	6.128.616,38
HBR 69 - Com Vem Higienópolis	2.362.065,17	630.597,05	1.288.150,00	1.376.536,21	-	1.442.141,09	5.297.300,80	5.784.842,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.181.632,31
HBR 71 - Com Vem Vila Madalena	1.281.671,93	17.116,26	-	10.069,15	-	10.572,60	-	11.101,23	-	11.656,30	-	12.239,11	-	12.851,07	-	13.493,63	-	14.168,34	-	14.876,75	-	-	-	-	-	-	-	1.409.816,37
HBR 73 - 3A Chu	520.226,97	2.215.061,78	4.022.350,59	4.570.578,27	4.622.084,17	2.159.881,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.110.182,97

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
criZaidan																												
HBR 75 - Infra prev Lajes	683.855,66	9.652.113,45	-	13.599,97	-	14.279,97	-	14.993,97	-	15.743,67	-	16.530,85	-	17.357,39	-	18.225,26	-	19.136,53	-	20.093,36	15.791,31	-	-	-	-	-	-	10.501.721,39
HBR 76 - Infra prev Mall	233.373,66	1.092.946,55	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	16.702,28	-	-	-	-	-	-	1.501.634,16
HBR 77 - Com V em Heitor Penteado	2.020,04	1.345,53	47.259,46	410.604,83	743.594,10	901.380,28	829.659,44	1.328.105,58	254.237,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.518.206,67

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.







Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 80 - Com Vem Barra Funda	766.651,80	33.842,95	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	959.106,42
HBR 81 - Com Vem Tietê	677.461,72	39.044,95	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	875.118,35
HBR 82 - Com Vem Indianópolis	29.563,56	37.829,96	34.448,37	35.299,14	86.750,10	152.766,89	199.380,38	190.127,79	201.790,81	398.124,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.366.081,63

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.







Empreendimento Alvo	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031	1º Semestre 2032	2º Semestre 2032	1º Semestre 2033	2º Semestre 2033	1º Semestre 2034	2º Semestre 2034	2º Semestre 2035	2º Semestre 2036	2º Semestre 2037	2º Semestre 2038	2º Semestre 2039	2º Semestre 2040	2º Semestre 2041	Total
HBR 83 - Com Vem Pamplona	5.648.521,41	-	-	832.211,23	1.641.001,00	1.680.971,13	231.078,12	-	5.599.700,09	9.675,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.643.158,34
HBR 85 - Com Vem Giovanni Gronchi	10.031.572,22	9.322,31	400,20	9.047.910,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.089.205,23
	72.017.171,39	38.679.025,90	34.609.635,22	19.617.976,29	13.033.582,97	12.493.388,79	8.360.468,74	7.702.569,87	7.192.848,35	1.372.242,91	995.959,56	1.637.059,09	1.110.568,76	1.240.320,36	184.344,66	477.788,90	5.750,01	499.869,32	5.750,01	523.053,21	259.702,35	136.325,11	115.184,23	49.081,85	27.124,18	28.480,39	29.904,41	222.405.176,84

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento da respectiva série dos CRI ou até que a Devedora comprove

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.

a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

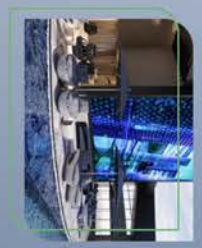
O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora foi feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)**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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2022	R$ 220.645.443,52
01 a 12 de 2023	R$ 258.171.010,55
01 a 12 de 2024	R$ 207.698.488,89
Total	**R$ 686.514.942,96**

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.











ANEXO VII

AO "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.*", CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração de Veracidade

A **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, Vila Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, na qualidade de emitente de Notas Comerciais simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de março de 2025 ("Emitente" e "Termo de Emissão", respectivamente), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, conforme aplicável, declara, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão das Notas Comerciais ("Emissão"), que, até a presente data:

(a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à formalização da Operação de Securitização realizada por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Emissão) ("Documentos da Operação");

(b) não foi verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas por si e pelas Garantidoras no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(d) está adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(e) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas suas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(f) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais das Garantidoras que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;

(g) conforme aplicável, não ocorreu qualquer alteração em suas composições societárias, em qualquer operação isolada ou série de operações, que pudessem resultar na perda, pelos respectivos acionistas controladores à época da data de celebração do Termo de Emissão, de seus poderes de controle direto ou indireto;

(h) não incorreu, assim como as Garantidoras e as demais sociedades de seu grupo econômico, em qualquer 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, incluindo, sem limitação, Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção");

(i) está adimplente, assim como as Garantidoras, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA) ("Legislação Socioambiental"); e

(j) não foi verificada a ocorrência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente, direta ou indiretamente, as garantias constituídas no âmbito da Emissão.

São Paulo – SP, [DATA].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	*Nome:*
CPF:	*CPF:*
E-mail:	*E-mail:*

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO VIII

AO "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.*", CELEBRADO EM 24 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.220.493/0001-17 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300444094 ("Instituição Custodiante"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas as CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculada como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 49ª (quadragésima nona) emissão da **Bari Securitizadora S.A.**, nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 2025.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX

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

Gabrielle Franz Monteiro (CPF 453.170.428-28)

Anete Pereira Santana (CPF 354.666.488-41)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Walter Pellecchia Neto (CPF 212.551.168-11)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PNH39-JQPHH-N2P3F-5MWCX.





ANEXO D

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





TERMO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, as partes,

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emitente"); e

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

Comparecem, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes,

HBR 15 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("HBR 15");

HBR 66 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.912/0001-65, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("HBR 66"); e

HESA 150 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.650.647/0001-36, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Hesa 150" e, em conjunto com HBR 15 e com a HBR 66, "Garantidoras"); e

(sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e as Garantidoras doravante referidas, em conjunto e indistintamente, como "Partes" e cada qual, individual e indistintamente, como "Parte")

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Considerando que:

(a) a Emitente tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(b) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais, com garantias reais, em 2 (duas) séries, da sua 3ª (terceira) emissão ("Emissão das Notas Comerciais" ou "Emissão"), para colocação privada, composta por 140.000 (cento e quarenta mil) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série") e 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série" e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, "Notas Comerciais"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão, perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo) e deste instrumento, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;

(c) os recursos decorrentes das Notas Comerciais terão destinação imobiliária, na forma prevista na cláusula 3.6 abaixo;

(d) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente e subscritas pela Titular de Notas Comerciais conferirão direito de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão;

(e) a Emitente se obriga, nos termos deste Termo de Emissão, a pagar, em favor da Titular de Notas Comerciais, o Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários", sendo os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série denominados "Créditos Imobiliários da 1ª Série" e os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série denominados "Créditos Imobiliários da 2ª Série");

(f) a Titular de Notas Comerciais é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída sob a forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(g) a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





CRI") será contratada por meio do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização") e, dentre outras atribuições, acompanhará a destinação dos recursos captados com a Emissão (conforme definida abaixo), nos termos da cláusula 3.6 deste Termo de Emissão;

(h) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantias reais, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI", sendo a cédula de crédito imobiliário relativa aos Créditos Imobiliários da 1ª Série designada "CCI da 1ª Série" e a cédula de crédito imobiliário relativa aos Créditos Imobiliários da 2ª Série designada "CCI da 2ª Série"), mediante a celebração da "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" junto ao **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Instituição Custodiante" ou "Coordenador Líder" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(i) a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente, de modo que ela 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;

(j) os Créditos Imobiliários da 1ª Série, constituídos na forma deste Termo de Emissão e representados pela CCI da 1ª Série, servirá de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 49ª emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI da 1ª Série") e os Créditos Imobiliários da 2ª Série, constituídos na forma deste Termo de Emissão e representados pela CCI da 2ª Série, servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 49ª emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI da 2ª Série" e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, "CRI", e "Emissão dos CRI", respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização"), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere; e

(k) os CRI de cada uma das séries serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeito à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida resolução ("Oferta"), e serão destinados a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme definido abaixo). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação do Coordenador Líder em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador" e, em conjunto como o Coordenador Líder, "Coordenadores"), nos termos da Resolução CVM 160;

Isto posto, as Partes vêm, por meio deste, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. Autorizações

1.1 Autorização da Emissão: A presente Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, é realizada com base na deliberação da reunião do Conselho de Administração da Emitente realizada em 24 de março de 2025 ("RCA da Emitente"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.430").

1.2 Autorizações das Garantias: A constituição das Garantias (conforme definido abaixo) foi aprovada por meio da RCA da Emitente, da deliberação da reunião de sócios da HBR 15 ("RS da HBR 15"), da deliberação da reunião de sócios da HBR 66 ("RS da HBR 66") e da assembleia geral extraordinária dos acionistas da Hesa 150 ("AGE da Hesa 150" e, em conjunto com RCA da Emitente, a RS da HBR 15 e a RS da HBR 66, "Aprovações Societárias").

2. Requisitos

A presente Emissão, para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento da ata das Aprovações Societárias na JUCESP: As atas das Aprovações Societárias serão devidamente arquivadas na JUCESP.

2.1.1 A Emitente obriga-se a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da realização das Aprovações Societárias, enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovante do respectivo protocolo de arquivamento na JUCESP; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Titular das Notas Comerciais 1 (uma) via digital de cada uma das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas na JUCESP e o comprovante de suas publicações, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos referidos arquivamentos, além de direcionar uma cópia digitalizada dos referidos documentos ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que os arquivamentos das Aprovações Societárias perante a JUCESP deverão ocorrer em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da realização das Aprovações Societárias, prazo esse prorrogável automaticamente, por igual período, para cumprimento das exigências formuladas pela JUCESP.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





2.1.2 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI e/ou do Conselho de Administração da Emitente, sempre que e somente quando: **(a)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e/ou demais reguladores e autorreguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(d)** tal alteração decorrer da Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido abaixo); e **(e)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação e, desde que não haja qualquer custo ou despesa para os Titulares dos CRI.

2.2 Registro para Colocação e Negociação: Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos seguintes requisitos:

(a) 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;

(b) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(c) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(d) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

2.3 Documentos da Operação e Titularidade das Notas Comerciais: Para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação":

(a) o presente Termo de Emissão;

(b) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais, com a interveniência e anuência da HBR 15 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), referente à alienação fiduciária, pela Emitente, da totalidade das quotas de sua titularidade, representativas de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do capital social da HBR 15, em favor da Titular das Notas Comerciais ("Alienação Fiduciária de Quotas");

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(c) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Hesa 150 e a Titular das Notas Comerciais ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), referente à alienação fiduciária, pela Hesa 150, da fração de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis", "Alienação Fiduciária de Imóveis" e "RGI Competente", respectivamente), integrantes do setor hoteleiro do empreendimento denominado "*Hotel W*" ("Hotel W"), observado o quanto previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(d) o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a HBR 15, a HBR 66, a Hesa 150 e a Titular das Notas Comerciais ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"), referente à cessão fiduciária **(i)** pela HBR 15, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração do Hotel W, equivalente à participação da Emitente no capital social da HBR 15 ("Recebíveis do Hotel"); **(ii)** pela HBR 15 e pela HBR 66, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) dos recebíveis decorrentes de eventual pagamento de indenização por sinistro decorrente da apólice de seguro patrimonial do Hotel W, equivalente à participação da Emitente no capital social da HBR 15 ("Indenização do Seguro do Hotel"); **(iii)** pela Hesa 150, do percentual de 60,16% (sessenta inteiros e dezesseis centésimos por cento) do sobejo de eventual execução, pelo respectivo credor, do Ônus Existente (conforme definido abaixo), equivalente à participação da Emitente no capital social da HBR 15 ("Sobejo da Hipoteca"); e **(iv)** pela Hesa 150, da totalidade do sobejo de eventual execução, pela Titular das Notas Comerciais, da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Sobejo da Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com os Recebíveis do Hotel, a Indenização do Seguro do Hotel e o Sobejo da Hipoteca, "Recebíveis") em favor da Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis");

(e) a Escritura de Emissão de CCI;

(f) o Termo de Securitização;

(g) o aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático da oferta dos CRI, o qual conterá as informações previstas no § 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado");

(h) o anúncio de início da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início de Distribuição");

(i) o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento da Distribuição");

(j) o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.", a ser disponibilizado aos Investidores ("Prospecto Preliminar"), e, posteriormente, após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis, em 2 (Duas) Séries, da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Bari Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Definitivo"); e

(k) os demais documentos relativos à Operação de Securitização.

2.3.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição financeira contratada pela Emitente para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima ("Escriturador das Notas Comerciais").

3. Características da Emissão

3.1 Objeto Social da Emitente: De acordo com o artigo 3º de seu estatuto social, a Emitente tem por objeto social a atuação no mercado de ativos imobiliários para renda, podendo, para tanto, **(a)** deter patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos, **(b)** desenvolver imóveis para renda, **(c)** administrar bens imóveis próprios e de terceiros, **(d)** comprar e vender imóveis, **(e)** prestar serviços de consultoria imobiliária, **(f)** atuar, diretamente ou por meio de sociedades controladas, como administrador ou gestor de fundos de investimento imobiliário, e **(g)** participar, como sócia ou acionista, em outras sociedades de atividades preponderantemente não-financeiras.

3.2 Número da Emissão: A presente Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

3.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o valor total de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 1ª Série e o valor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 2ª Série na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido abaixo).

3.3.1 Nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para os CRI da 1ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série") e de R$ 30.000.000,00 para os CRI da 2ª Série ("Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série" e, em conjunto com o Montante Mínimo dos CRI da 1ª Série, "Montantes Mínimos"), sendo que os CRI da respectiva série que não forem distribuídos deverão ser cancelados e, consequentemente, as Notas Comerciais da respectiva série, por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao presente Termo de Emissão, sendo que, neste caso, não haverá necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Securitização) ou de nova aprovação do conselho de administração da Emitente para a realização de referido aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários ("Distribuição Parcial").

3.4 Número de Séries: A Emissão é realizada em 2 (duas) séries, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas.

3.5 Colocação das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada junto à Titular das Notas Comerciais.

3.6 Destinação dos Recursos: Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Emitente e/ou de empresas controladas pela Emitente (cada uma delas, uma "SPE Incorporadora" ou, quando em conjunto, "SPE Incorporadoras"), conforme descritos no Anexo I ao presente Termo de Emissão ("Empreendimentos Alvo"), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

3.6.1 Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais deverão ser aplicados pela Emitente, por si ou pelas SPE Incorporadoras, conforme aplicável, nos Empreendimentos Alvo, até a data de vencimento da respectiva série dos CRI, de acordo com o cronograma indicativo previsto no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo").

3.6.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no **Anexo I** deste Termo de Emissão, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Emitente.

3.6.1.2 O Cronograma Indicativo referido no **Anexo I** deste Termo de Emissão é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, não restando configurada, nesse caso, qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de resgate antecipado dos CRI.

3.6.1.3 Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 3.6.1.1 acima, a Emitente poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

3.6.1.4 Observado o disposto na cláusula 3.6 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Emitente e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Emitente realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Na hipótese de os recursos serem utilizados pelas SPE Incorporadoras, a Emitente declara que será controladora das SPE Incorporadoras e assume a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos no respectivo Empreendimento Alvo.

3.6.2 A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do **Anexo III** deste Termo de Emissão ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com **(i)** em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 3.6.1.2 acima; e **(ii)** relatórios de medição de obras, cronograma físico financeiro, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais julgarem necessários para verificação da destinação de recursos ("Documentos Comprobatórios").

3.6.3 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emitente se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 3.6.5 e 8.1(b) abaixo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





3.6.4 Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóveis, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outro.

3.6.5 Sempre que solicitado pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos deste Termo de Emissão.

3.6.6 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

3.6.7 A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.6.8 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial ou administrativa, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI ou da Titular das Notas Comerciais.

3.6.8.1 O valor da indenização prevista nesta cláusula 3.6.8 está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(a)** da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





pagamento; e **(b)** dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Securitização, caso aplicável.

3.6.8.2 A Emitente se obriga, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Titular das Notas Comerciais perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Titular das Notas Comerciais, os Titulares dos 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 ou documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

3.6.9 A Emitente é responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Titular das Notas Comerciais para fins de renovação da declaração constante desta cláusula.

3.6.10 A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular das Notas Comerciais, dos Documentos Comprobatórios, devendo ser considerados suficientes, a critério da Titular das Notas Comerciais e do Agente Fiduciário dos CRI. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais poderão contratar terceiro especializado, às expensas da Emitente ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

3.6.11 A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 3.6.

3.6.12 A Emitente declara que, em caso de distribuição parcial dos CRI, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s), e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento.

3.7 Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI da 49ª emissão da Titular das Notas Comerciais, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes.

3.7.1 A Emitente obriga-se a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhece que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

3.7.2 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na conta mantida pela Titular das Notas Comerciais no Banco Itaú Unibanco (cód. 341), agência 3721, conta corrente 51959-7, referente à emissão dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

3.7.3 Os pagamentos recebidos da Emitente, em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

3.7.4 Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Titular das Notas Comerciais, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização ("Regime Fiduciário dos CRI"), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Titular das Notas Comerciais. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

(a) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Titular das Notas Comerciais, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Titular das Notas Comerciais decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Titular das Notas Comerciais até que se complete a amortização integral da Emissão;

(c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(d) não responderão perante os credores da Titular das Notas Comerciais por qualquer obrigação;

(e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

(f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão afetados.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





3.7.5 Por força da vinculação das Notas Comerciais à emissão dos CRI, fica desde já estabelecido que quaisquer alterações e/ou modificações dos Créditos Imobiliários, das Garantias, dos Documentos da Operação e/ou quaisquer outras manifestações da Titular das Notas Comerciais decorrentes de questões oriundas do presente Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se já expressamente previstas ou permitidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, deverão observar a orientação dos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.8 Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Emitente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou, ainda, qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emitente se obriga a adotar todas as providências necessárias e/ou a colaborar com a Titular das Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de atendimento às obrigações perante os investidores dos CRI, sob pena de arcar com multa regulatória eventualmente aplicada pela CVM e/ou de ressarcir a Titular das Notas Comerciais e/ou o Patrimônio Separado, conforme o caso, em decorrência do não atendimento das obrigações por parte da Titular das Notas Comerciais, desde que comprovadamente causado por culpa direta da Emitente.

4. Características das Notas Comerciais

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 24 de março de 2025 ("Data de Emissão").

4.2 Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.3 Prazo e Datas de Vencimento: As Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil seiscentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 26 de março de 2035 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos deste Termo de Emissão. Por sua vez, as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de 4.386 (quatro mil trezentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2037 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





deste Termo de Emissão.

4.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais de ambas as séries será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.5 Quantidade de Notas Comerciais Emitidas: Serão emitidas 140.000 (cento e quarenta mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais da 2ª Série, observados os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI.

4.6 Atualização do Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

4.7 Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais de ambas as séries, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a Data de Pagamento (conforme definido abaixo) dos Juros Remuneratórios da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da respectiva série deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior da respectiva série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da respectiva série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k-1}^{n}(1 + \text{TDI}_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios das Notas Comerciais da respectiva série, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, ou da Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série ou de incorporação de juros da respectiva série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

Spread = 1,75 para as Notas Comerciais da 1ª Série e 2,25 para as Notas Comerciais da 2ª Série;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, ou a Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





de Pagamento da respectiva série, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(\mathbf{1} + \mathbf{DI_k})$, 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;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão: $\mathbf{Fator\ DI} \times \mathbf{Fator\ Spread}$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a "Taxa DI" divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

(vi) excepcionalmente, na primeira data do pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis considerando o mesmo DI utilizado no CRI;

(viii) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Emissão, seu substituto legal. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do substituto legal da Taxa DI, a Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Titular das Notas Comerciais poderá, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, solicitar à Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista e, consequentemente, realizar o resgate antecipado total dos CRI.

4.8 Pagamento dos Juros Remuneratórios: A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais de cada uma das séries serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Termo de Emissão (cada uma delas, uma "Data de Pagamento").

4.8.1 Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos prioritariamente com recursos decorrentes dos Recebíveis, nos termos 5.3.9.1 deste Termo de Emissão, sendo que, na hipótese de insuficiência, deverão ser arcados pela Emitente, mediante a transferência, pela Emitente, de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, até cada Data de Pagamento.

4.9 Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória, da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Emissão, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento, no valor a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pelo Titular das Notas Comerciais ("Amortização Programada"):

$$Aai = VNb \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo deste Termo de Emissão.

4.9.1 A Amortização Programada deverá ser paga prioritariamente com recursos decorrentes dos Recebíveis, nos termos 5.3.9.1 deste Termo de Emissão, sendo que, na hipótese de insuficiência, deverão ser arcados pela Emitente, mediante a transferência, pela Emitente, de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, até cada Data de Pagamento.

4.10 Forma e Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

4.11 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por qualquer das Partes, inclusive pela Titular das Notas Comerciais, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





4.11.1 Para os fins deste Termo de Emissão, considera-se Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: **(a)** os feriados nacionais para o Brasil; **(b)** os feriados estaduais para o estado de São Paulo ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

4.12 Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios").

4.13 Forma de Subscrição e Integralização: As Notas Comerciais da 1ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a efetiva data de integralização ("Preço de Integralização"), nas mesmas datas de subscrição e integralização dos correspondentes CRI, podendo o Preço de Integralização ser descontado de eventual deságio aplicado, em função de condições objetivas de mercado, 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, a exclusivo critério do Coordenador Líder, na integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e nos respectivos Contratos de Distribuição.

4.13.1 A integralização das Notas Comerciais da respectiva série será realizada na medida em que os CRI da respectiva série forem integralizados, sendo certo que o pagamento pela integralização das Notas Comerciais da respectiva série será realizado, para todos os fins, e por conta e ordem da Emitente, na Conta do Patrimônio Separado (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Notas Comerciais da respectiva série, "Data de Integralização"), e a transferência dos recursos à Emitente será realizada, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, caso as Condições Precedentes previstas na cláusula 4.14 abaixo venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos CRI da respectiva série sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até as 16h00 (dezesseis horas) (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; ou **(ii)** excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas ou os recursos oriundos da integralização dos CRI da respectiva série sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado após as 16h00 (dezesseis horas), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





monetária. Serão descontadas da integralização das Notas Comerciais da respectiva série as retenções devidas, indicadas na cláusula 4.14 abaixo.

4.13.2 As Notas Comerciais serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição, a ser formalizado nos moldes do **Anexo VI** do presente Termo de Emissão.

4.13.3 As Notas Comerciais subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do prazo referido nesta cláusula 4.13.3, sem necessidade de realização de assembleia especial dos Titulares dos CRI ou nova aprovação societária pela Emitente, para formalizar a quantidade de Notas Comerciais efetivamente subscritas e integralizadas.

4.14 Condições Precedentes para Liberação de Valores à Emitente: Dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, considerando eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, serão deduzidos **(a)** os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); **(b)** os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); e **(c)** os montantes devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação de Securitização, conforme devidamente identificadas no **Anexo IV** deste Termo de Emissão ("Despesas *Flat*" e "Retenções", respectivamente). A liberação à Emitente dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, líquidos das respectivas Retenções ("Liberação"), será realizada somente após o atendimento, pela Emitente, das condições precedentes, a seguir dispostas, de forma integral e cumulativa ("Condições Precedentes"), que estão sujeitas a verificação ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais, neste último caso, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, se aplicável:

(a) apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, dos comprovantes de protocolo para arquivamento perante a JUCESP das atas das Aprovações Societárias;

(b) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo;

(c) apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, do comprovante de protocolo para arquivamento do instrumento de alteração de contrato social da HBR 15 na JUCESP, para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;

(d) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo;

(e) prenotação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(f) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação e do Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e da assinatura das aprovações societárias aplicáveis;

(g) emissão e subscrição das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;

(h) emissão dos CRI e a subscrição e integralização do Montante Mínimo dos CRI da 2ª Série;

(i) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3;

(j) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento, pela Titular das Notas Comerciais e pelos Coordenadores de parecer jurídico (*legal opinion*) dos respectivos assessores legais contratados para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para os Coordenadores, para a Titular das Notas Comerciais e para os respectivos assessores legais contratados;

(k) as declarações dadas pela Emitente e pelas Garantidoras, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas na primeira Data de Integralização dos CRI, permanecendo a Emitente responsável pelas declarações prestadas no presente Termo de Emissão, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo V a este Termo de Emissão; e

(l) não esteja em curso, nem tenha ocorrido, qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

4.14.2 Em caso de não cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 4.14 acima, em até 90 (noventa) dias (inclusive) a contar da Data de Emissão, a Titular das Notas Comerciais não ficará obrigada a integralizar as Notas Comerciais ou a liberar os recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Emitente, total ou parcialmente, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, nos termos das propostas apresentadas por cada um, inclusive, pela remuneração *flat*, a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI de todos os custos e Despesas (conforme definidas na cláusula 8.1.1 abaixo) efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais e pelo Agente Fiduciário dos CRI até a data da rescisão.

4.14.2.1 Na hipótese prevista na cláusula 4.14.3 acima, a Titular das Notas Comerciais, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





pela Emitente para esse fim, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até o resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, e demais juros e encargos moratórios previstos neste Termo de Emissão, ficando a Emitente obrigada ao pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

4.14.2.2 Os eventuais rendimentos líquidos auferidos com o investimento dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado em Investimentos Permitidos (conforme definidos abaixo) serão utilizados pela Titular das Notas Comerciais para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emitente realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

4.14.2.3 O cumprimento das Condições Precedentes será verificado pela Titular das Notas Comerciais e, uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes, a Titular das Notas Comerciais realizará a respectiva Liberação, em até 1 (um) Dia Útil da data de verificação do cumprimento integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes, observadas, sempre, as Retenções e os procedimentos previstos na cláusula 4.14.1 acima.

4.14.2.4 A Emitente desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a deduzir as Retenções, e aplicá-las, por conta e ordem da Emitente, da seguinte forma e observada a seguinte ordem: **(i)** pagamento das Despesas *Flat*, em montante equivalente ao valor das Despesas *Flat*; **(ii)** constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva; **(iii)** constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(iv)** o saldo dos recursos, após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (iii), acima, será liberado à Emitente, por meio de transferência da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo).

4.14.3 Nos termos previstos na cláusula 4.14 acima, parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Emitente ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva, no montante inicial de R$ 1.743.882,25 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos) ("Fundo de Reserva" e "Valor Inicial do Fundo de Reserva").

4.14.3.1 Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI de ambas as séries ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





4.14.3.2 O Montante Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, no último Dia Útil do mês ("Data de Verificação"), sendo certo que a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.

4.14.3.3 A Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas incorridas e não pagas pela Emitente.

4.14.3.4 Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes deverão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.

4.14.4 Nos termos previstos na cláusula 4.14 acima, parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Emitente ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no valor inicial de R$ 210.407,88 (duzentos e dez mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e oito centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas").

4.14.4.1 Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido.

4.14.4.2 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Titular das Notas Comerciais exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

4.14.4.3 As Despesas que forem pagas pela Titular das Notas Comerciais com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Titular das Notas Comerciais, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.14.4.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Titular das Notas Comerciais 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.

4.14.4.5 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que: **(i)** 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; ou **(ii)** caso não concordem com tal aporte, a Titular das Notas Comerciais poderá entregar as Notas Comerciais em pagamento aos Titulares dos CRI. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

4.14.4.6 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.

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

4.14.4.8 O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, no último Dia Útil de cada mês, sendo certo que a 1ª (primeira) data de verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.

4.14.4.9 A Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Despesas para pagamento das Despesas e demais obrigações, incorridas e não pagas pela Emitente.

4.14.4.10 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes deverão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.

4.14.5 Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, e os recursos sejam recebidos até as 16h00 do dia em questão, a Titular das Notas Comerciais realizará a liberação dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais existentes na Conta do Patrimônio Separado, descontadas as Retenções ("Valor Total Líquido") sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as deduções previstas neste Termo de Emissão. Caso as Condições Precedentes não estejam cumpridas ou os recursos não sejam recebidos até as 16h00, a liberação ocorrerá no dia útil subsequente.

4.14.5.1 O Valor Total Líquido deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") para a conta corrente nº 7.000-9, agência nº 3.374, mantida no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Emitente ("Conta de Livre Movimentação"), em moeda corrente nacional, nos termos da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





cláusula 4.14.1 acima.

4.14.5.2 Após o recebimento pela Emitente do Valor Total Líquido das Notas Comerciais, conforme o caso, as obrigações de pagamento da Titular das Notas Comerciais serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

4.14.6 Tributos: As Despesas, sejam pagas diretamente pela Emitente ou por esta reembolsadas à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

4.15 Repactuação: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

4.16 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Titular das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente publicados no *website* da Titular das Notas Comerciais, à época do acontecimento de tais eventos e deverão ser comunicados pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por meio eletrônico, com aviso de recebimento.

4.17 Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.18 Classificação de Risco: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (rating).

5. Garantias

5.1 O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto neste Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emitente e/ou das Garantidoras nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

(a) a Alienação Fiduciária de Quotas;

(b) a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(c) a Cessão Fiduciário de Recebíveis;

(d) o Fundo de Reserva; e

(e) o Fundo de Despesas.

5.2 Garantia real – Alienação Fiduciária de Quotas: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída sobre as quotas da HBR 15 de titularidade da Emitente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos competente, bem como do arquivamento do instrumento de alteração do contrato social da HBR 15 na JUCESP.

5.2.1 A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.2 A excussão da Alienação Fiduciária de Quotas deverá observar os procedimentos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.3 Garantia real imobiliária – Alienação Fiduciária de Imóvel: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser constituída pela Hesa 150, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.

5.3.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir da data do seu efetivo registro no RGI Competente, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.3.2 A Emitente e a Hesa 150 se obrigam a: **(i)** em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, realizar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente; e **(ii)** comprovar o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o cancelamento da hipoteca averbada sob o nº Av.02

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





nas matrículas dos Imóveis ("Ônus Existente") perante o RGI Competente em até 90 (noventa) dias corridos contados da data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 90 (noventa) dias corridos, desde que a Emitente e/ou a Hesa 150 comprovem que estão diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo RGI Competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a Emitente e a Hesa 150 se obrigam a apresentar à Titular das Notas Comerciais as matrículas atualizadas dos Imóveis contendo a averbação do cancelamento do Ônus Existente, o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e indicando que os Imóveis se encontram livres de quaisquer outros ônus ou gravames que não a Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.3.3 Transferência Autorizada: Fica desde já autorizada, independentemente de aprovação pelos Titulares dos CRI, a transferência da propriedade direta ou indireta dos Imóveis pela Hesa 150 à HBR 15 ou à Emitente ou, ainda, qualquer entidade controlada por estas, a qualquer tempo e a qualquer título, inclusive por meio de reorganização societária, de modo que a HBR 15 ou à Emitente ou, ainda, qualquer entidade controlada por estas, torne-se a única proprietária dos Imóveis ou a controladora da proprietária dos Imóveis, desde que já efetivado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente e preservada a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Operação de Securitização, sem qualquer prejuízo a seus termos e condições ("Transferência Autorizada").

5.3.4 Baixa do Patrimônio de Afetação: Caso, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis o RGI Competente exija o cancelamento do patrimônio de afetação ao qual a incorporação do Hotel W foi submetida, o qual se encontra eficaz nesta data, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida exigência, apresentar ao cartório de registro de imóveis requerimento solicitando a baixa do patrimônio de afetação, sendo que, caso a Emitente não o faça, fica a Titular das Notas Comerciais desde já devidamente autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários para tanto, podendo, inclusive, valer-se da procuração a ser outorgada pela Emitente, nos termos da minuta constante do **Anexo VII** deste Termo de Emissão ("Procuração"), observada a obrigação da Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Emitente ou, ainda, por qualquer entidade controlada por estas, conforme o caso, **(i)** de manter a Procuração válida até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; e **(ii)** outorgar à Titular das Notas Comerciais, às suas expensas, procuração pública tendo por objeto os mesmo poderes outorgados por meio da Procuração, se assim exigido pelo RGI Competente. Adicionalmente, as Partes concordam que, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Titular das Notas Comerciais poderá requerer a baixa do patrimônio de afetação, que deverá ser providenciada, nos mesmos termos acima previstos.

5.3.5 Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A Titular das Notas Comerciais deverá comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda, direta ou indireta, dos Imóveis em caráter definitivo a terceiros ("Adquirentes"), seja pela Hesa 150 ou, caso a Transferência Autorizada tenha sido realizada, pela HBR 15 ou pela Emitente ou, ainda, por qualquer entidade controlada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





por estas, conforme o caso, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Imóveis objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão expressa no referido instrumento de venda de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados prioritária e diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 96% (noventa e seis por cento) do valor de venda do respectivo Imóvel ou a 100% (cem por cento) do valor de venda indireta do Imóvel, que deverá, em ambos os casos, corresponder, no mínimo, ao Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis).

5.3.6 Fica desde já estabelecido entre as Partes que todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a Amortização Extraordinária Obrigatória, decorrente da venda dos Imóveis, será considerada cumprida apenas mediante o recebimento do valor integral de venda do respectivo Imóvel na Conta do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo, independentemente do efetivo recebimento deste valor pela vendedora do Imóvel, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma, não importando o recebimento parcial de referido montante pela Titular das Notas Comerciais quitação de referida obrigação.

5.3.7 A excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá observar os procedimentos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.3.8 Ressalvado o Ônus Existente e a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Emitente e as Garantidoras se comprometem a manter os Imóveis segurados junto a seguradora de primeira linha e livres de quaisquer outros ônus ou gravames, ainda que em caráter superveniente.

5.3.9 Garantia real – Cessão Fiduciária de Recebíveis: As Obrigações Garantidas serão garantidas, ainda, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

5.3.9.1 Destinação dos Recebíveis: Observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização, os Recebíveis deverão ser integralmente destinados à Conta do Patrimônio Separado e utilizados pela Titular das Notas Comerciais para o pagamento das parcelas de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios vincendos, sendo certo que, após referidos pagamentos, os Recebíveis remanescentes deverão ser integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais na proporção do saldo devedor de cada uma das Séries, sem qualquer tipo de subordinação entre elas.

5.4 Investimentos Permitidos: Os valores mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão ser investidos pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou do BR Partners ("Investimentos Permitidos").

5.4.1 Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos **(i)** com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Titular das Notas Comerciais a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Emitente; e **(ii)** com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e com a parcela relativa ao Fundo de Reserva serão incorporados aos referidos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e/ou da Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Emitente, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

5.4.2 A Titular das Notas Comerciais não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório

6.1 Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Titular das Notas Comerciais, contendo **(i)** a data de pagamento pretendida para Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo; **(ii)** o valor de pagamento; **(iii)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emitente, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, **(a)** amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais de ambas as séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou **(b)** resgatar antecipadamente as Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série.

6.1.1 A Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo não eximem a Emitente de comprovar diretamente para o Agente Fiduciário dos CRI o cumprimento da destinação de recursos na forma estabelecida neste Termo de Emissão. Nesse caso, a obrigação remanescente de comprovar a destinação dos recursos será acompanhada apenas pelo Agente Fiduciário dos CRI e, uma vez comprovadas as quitações das demais obrigações decorrentes das

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Notas Comerciais e dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI autorizará a Titular das Notas Comerciais a emitir o termo de quitação das Notas Comerciais e dos CRI, bem como serão emitidos os termos de liberação das Garantias.

6.2 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.4 e 5.3.8.1 deste Termo de Emissão, a Emitente deverá realizar **(i)** a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais de ambas as Séries, sempre em conjunto e proporcionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais de cada uma das séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Titular das Notas Comerciais utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória"); ou **(ii)** o resgate antecipado das Notas Comerciais ou da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório").

7. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático

7.1 Vencimento Antecipado Não Automático: A Titular das Notas Comerciais poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

(a) falta de cumprimento pela Emitente e/ou pelas Garantidoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente e/ou pelas Garantidoras;

(d) requerimento de falência pela ou contra a Emitente e/ou contra as Garantidoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou das Garantidoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou as Garantidoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





que validamente comprovado pela Emitente e/ou pelas Garantidoras, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) caso a Emitente não apresente à Titular das Notas Comerciais, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto neste Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emitente e pela Titular das Notas Comerciais para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

(g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou das Garantidoras oriundas deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(h) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente e/ou das Garantidoras, contidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título;

(i) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente e/ou das Garantidoras, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão, salvo se a Emitente comprovar, tempestivamente à Titular das Notas Comerciais, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Emitente durante o respectivo prazo de cura;

(j) vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Emitente e/ou pelas Garantidoras com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Emitente e/ou das Garantidoras decorrentes deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Emitente, em até 15 (quinze) dias contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(k) não pagamento pela Emitente e/ou pelas Garantidoras de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R$ 5.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão;

(l) transformação do tipo societário da Emitente, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação dos Titulares dos CRI;

(m) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou das Garantidoras, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, exceto pela Transferência Autorizada e/ou por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Emitente e/ou das Garantidoras;

(n) caso **(i)** qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexequível ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; **(ii)** seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou **(iii)** ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando razoavelmente solicitado pela Titular das Notas Comerciais, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;

(o) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda **(i)** pela Emitente e/ou pelas Garantidoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou **(ii)** pelos atuais acionistas controladores da Emitente;

(p) sem que haja prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emitente, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais ("Grupo Borenstein") deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Emitente, de forma direta ou indireta, desde que **(i)** tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Emitente, **(ii)** o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Emitente, e **(iii)** o Grupo Borenstein continue a exercer o "Poder de Controle" da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Emitente, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

(q) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as Garantidoras, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;

(r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pelas Garantidoras, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou pelas Garantidoras de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;

(s) questionamento judicial pela Emitente e/ou pelas Garantidoras de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

(t) exceto pelo Ônus Existente, penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, ainda que em caráter superveniente, incluindo, mas não se limitando a restrições decorrentes de execuções fiscais;

(u) descumprimento de qualquer das obrigações previstas na cláusula 5.3.2 acima, dentro dos prazos nela indicados, incluindo a não apresentação, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente, por meio da apresentação à Titular das Notas Comerciais da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis, demonstrando, ainda, que estes se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 90 (noventa) dias, em caso de emissão de exigência pelo RGI Competente, desde que diligentemente cumprida;

(v) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(w) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, dos comprovantes de registro das atas das Aprovações Societárias perante a JUCESP;

(x) o não arquivamento da alteração do contrato social da HBR 15 na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;

(y) condenação da Emitente e/ou das Garantidoras, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei nº 10.165/2000 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão ("Legislação Socioambiental");

(z) condenação da Emitente e/ou das Garantidoras, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

(aa) caso não seja comprovado pela Emitente que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas neste Termo de Emissão; e/ou

(bb) caso não seja verificada a plena quitação da "*Cédula de Crédito Bancário Empréstimo - Capital de Giro – Aval – Nº 237.3374.2803*", adquirida com o Banco Bradesco S.A., até o dia 14 de abril de 2025.

7.1.1 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Titular das Notas Comerciais convocará, em até 3 (três) Dias Úteis, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a efetiva declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

7.1.2 Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum de instalação ou deliberação, em primeira ou segunda convocação, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

7.1.3 Para fins deste Termo de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, § 3º, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como "controle", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos.

7.2 Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Titular das Notas Comerciais considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Emitente, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação ("Evento de Vencimento Antecipado Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como "Eventos de Vencimento Antecipado").

7.3 A Emitente se obriga a notificar a Titular das Notas Comerciais imediatamente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

7.3.1 O descumprimento do dever da Emitente de comunicar a Titular das Notas Comerciais sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos titulares dos CRI.

7.4 Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como de eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

8. Obrigações adicionais da Emitente

8.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente obriga-se, ainda, a:

(a) fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:

(1) em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras trimestrais, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, julho e setembro de cada ano;

(2) anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras auditadas anuais relativas a cada exercício social, sem prejuízo de eventual negociação dessa data, observado o prazo limite definido na Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17");

(3) semestralmente, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo a primeira devida até 31 de julho de 2025, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmado se as declarações prestadas pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas, conforme modelo previsto no Anexo V à

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





presente Termo de Emissão, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;

(4) semestralmente, a partir da Data de Emissão, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro devida até 31 de julho de 2025, o Relatório Semestral, nos termos do da cláusula 3.6 acima e do Anexo III deste Termo de Emissão, comprovando a utilização dos recursos captados com a Emissão no Empreendimento Alvo, devidamente acompanhada de cópias dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que comprovem os pagamentos realizados;

(5) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(6) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações sobre quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Emitente de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Titular das Notas Comerciais;

(7) em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Titular das Notas Comerciais, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e

(8) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação.

(b) sempre que solicitado por escrito pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins específicos de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;

(c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(d) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(1) a todos os custos relativos ao registro dos CRI e das CCI na B3;

(2) ao registro, inscrição, averbação e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e da ata da RCA da Emitente; e

(3) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Titular das Notas Comerciais em função da emissão dos CRI, através do Patrimônio Separado, tais como a Instituição Custodiante, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o auditor do patrimônio separado, o agente de liquidação e o escriturador, bem como todas as Despesas.

(e) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(f) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Emissão;

(g) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável;

(h) manter, durante todo o prazo de emissão das Notas Comerciais, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas submetidas à análise de auditores independentes, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;

(i) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;

(j) cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(k) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(l) comparecer a assembleias especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;

(m) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Emissão e nos Documentos da Operação;

(n) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste Termo de Emissão e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(o) manter em dia o pagamento de todos os impostos e demais obrigações incidentes sobre o Imóvel, em especial IPTU;

(p) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e pelas Garantidoras;

(q) manter seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(r) manter em dia o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;

(s) encaminhar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante solicitação, todos os demais documentos, certidões e esclarecimentos solicitados e eventualmente não apresentados durante o processo de auditoria legal (*due diligence*);

(t) cumprir integralmente a Legislação Socioambiental; e

(u) observar, cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("Afiliadas") e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção devendo **(1)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(2)** dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; **(3)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e **(4)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Titular das Notas Comerciais.

8.1.1 Em complemento ao disposto no subitem 8.1(d) acima, a Emitente se responsabiliza por todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI ("Demais Despesas" e, em conjunto com as Despesas *Flat*, as "Despesas"), conforme mencionadas abaixo, incluindo, mas não se limitando a:

(1) despesas de responsabilidade da Emitente:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(2) todas as taxas e emolumentos da B3 e da CVM relativos tanto à CCI quanto aos CRI e à Oferta;

(3) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA relativos ao registro dos CRI;

(4) remuneração da Titular das Notas Comerciais pela estruturação da Emissão dos CRI, no valor de R$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), *flat*, livre de impostos, taxas e tributos, a ser paga à Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI;

(5) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, que estabelecem as obrigações da Titular das Notas Comerciais, será devida à Titular das Notas Comerciais, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração e gestão da dívida, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, devidos anualmente, livre de impostos, taxas e tributos e corrigidos pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas;

(6) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, **(1)** parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, e **(2)** parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela anual será devida a título de "abort fee". No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Titular das Notas Comerciais e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI (incluindo os valores relativos à hora-homem), serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. As parcelas citadas nos itens de "(1)" a "(3)" 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser pago integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado, 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*. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Titular das Notas Comerciais e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** publicação de relatórios, avisos,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





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 Titular das Notas Comerciais para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou da Titular das Notas Comerciais decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou pela Titular das Notas Comerciais e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Titular das Notas Comerciais e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 Titular das Notas Comerciais com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI, conforme o caso;

(7) remuneração dos Coordenadores pela coordenação e distribuição da Oferta, conforme prevista no Contrato de Distribuição;

(8) custos de registro das Garantias, caso não arcados direta e tempestivamente pela Emitente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(9) remuneração da Instituição Custodiante, conforme prevista na Escritura de Emissão de CCI e no contrato de prestação de serviços celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a Instituição Custodiante;

(10) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelos titulares dos CRI, pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos e/ou execução das Garantias, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(11) despesas com formalização, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(12) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Titular das Notas Comerciais, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(13) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(14) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(15) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontra aberta a conta corrente integrante do Patrimônio Separado;

(16) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação de Securitização, bem como de seus eventuais aditamentos;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(17) despesas com a publicação de atos societários da Titular das Notas Comerciais e necessárias à realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(18) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação de Securitização e que sejam atribuídos à Titular das Notas Comerciais;

(19) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Titular das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(20) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização ou que venham a existir por determinação de órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI;

(21) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no item (5) acima, tais como: **(i)** de reestruturação da Oferta dos CRI e/ou a emissão de novas séries na mesma Emissão; **(ii)** a realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; **(iii)** a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; **(iv)** a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; **(v)** a elaboração de cálculos para reestruturação do lastro ou da garantia; **(vi)** realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; e **(vii)** outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Titular das Notas Comerciais uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Titular das Notas Comerciais dedicados a tais atividades, líquidos de tributos, corrigido mensalmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva 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 Titular das Notas Comerciais;

(22) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (21) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Titular das Notas Comerciais para as providências que se fizerem

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(23) os custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3;

(24) todos os custos relacionados à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios;

(25) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (18) a (20) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e

(26) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização e os que venham a existir por determinação do órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI.

(b) despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

(1) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade, controladoria e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente e pelo Fundo de Despesas;

(2) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que não arcadas previamente pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(3) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, desde que não arcadas pelo Fundo de Despesas e pela Emitente;

(4) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, desde que não arcadas pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(5) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(6) demais despesas de responsabilidade da Emitente, que não sejam por elas pagas.

(c) Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas ou posteriormente ratificadas, observados os termos previstos na Resolução CVM 60, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sendo que, caso a Assembleia Especial convocada para este fim não seja instalada ou na hipótese de abstenção dos Titulares dos CRI, a Titular das Notas Comerciais poderá entregar as Notas Comerciais em pagamento aos Investidores, nos termos da legislação aplicável.

8.1.2 As Despesas *Flat* e as Despesas Recorrentes já incorridas ou devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, serão arcadas com recursos que serão descontadas pela Titular das Notas Comerciais do valor a ser liberado à Emitente nos termos da cláusula 4.14.2.4 acima ("Despesas Recorrentes").

8.1.3 As Demais Despesas serão de responsabilidade da Emitente, devendo ser pagas prioritariamente da seguinte forma: **(a)** diretamente pela Emitente, com recursos próprios, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; ou **(b)** com os recursos do Fundo de Despesas, caso a Emitente não realize o pagamento no prazo indicado no subitem (a) acima.

8.1.3.1 Os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

8.1.4 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Demais Despesas previstas e aplicáveis, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

8.1.5 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 8.1.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Titular das Notas Comerciais, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Titular das Notas Comerciais e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares dos CRI: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste subitem (a); **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





8.1.6 Em caso de inadimplemento da Emitente, as Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, e, caso os recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI arcarão com o referido pagamento nos termos do Termo de Securitização, ressalvado seu direito de regresso contra a Emitente, sem prejuízo do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.7 Caso a Titular das Notas Comerciais venha a arcar com quaisquer Demais Despesas razoavelmente devidas pela Emitente, inclusive as previstas na cláusula 8.1.1 acima e seguintes, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Titular das Notas Comerciais poderá solicitar o reembolso junto à Emitente de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Titular das Notas Comerciais, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

9. Declarações e garantias das Partes

9.1 Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às demais, conforme aplicável, que:

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

(b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(c) seus representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes legais e estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar o presente Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como para assumir todas as obrigações neles estabelecidas;

(d) este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(e) a celebração do presente Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;

(f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(g) as Partes não dependem economicamente uma das outras;

(h) não se encontram e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(i) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(j) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(k) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(l) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;

(m) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(n) todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(o) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





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, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial; e

(p) está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais; e

(q) não realizou e se obrigou a não realizar, nem autorizou e não autorizará, seus administradores, prestadores de serviços, contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para implementação da Operação de Securitização: **(1)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(2)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(3)** qualquer ato que tenha violado as Leis Anticorrupção; e/ou **(4)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal.

9.2 Declarações da Emitente: A Emitente declara e garante, ainda, à Titular das Notas Comerciais, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

(a) as informações da Emitente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consolidada e, desde a data das informações financeiras mais recentes divulgadas, **(i)** não houve qualquer operação fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para as suas atividades e para esta Emissão; e **(ii)** não ocorreu qualquer alteração relevante, nem aumento substancial dos seus respectivos endividamentos desde a divulgação de suas informações financeiras mais recentes;

(b) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emitente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(c) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emitente ou em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e as Notas Comerciais;

(d) este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível da Emitente, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

(f) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que **(i)** resulte ou possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emitente; e/ou **(ii)** vise anular, alterar, invalidar, questionar ou, de qualquer forma, afetar este Termo de Emissão;

(g) detém todas as permissões, registros, seguros, autorizações, concessões, alvarás e licenças (inclusive civis, ambientais e regulatórias) exigidas pelas autoridades governamentais competentes necessárias para o exercício de suas atividades, estando todas válidas, exceto por aquelas permissões, registros, seguros, autorizações, concessões, alvarás e licenças que **(i)** estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(ii)** cujas matérias estejam sendo, de boa-fé, questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, contra as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(h) as demonstrações financeiras auditadas da Emitente referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emitente referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emitente na aludida data e os resultados operacionais da Emitente referentes ao período encerrado em tal data, sendo certo que tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consolidada, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, **(i)** não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; e **(ii)** não houve qualquer operação envolvendo a Emitente, fora do curso normal de seus negócios;

(i) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que cause ou possa causar **(1)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente ou dos Intervenientes Garantidores, conforme o caso; e/ou **(2)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ("Efeito Adverso Relevante");

(j) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios, acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(k) as informações prestadas pela Emitente na data da assinatura deste Termo de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(l) cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(m) cumpre, e faz com que seus empregados, agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(1)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(2)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(3)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(4)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(5)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Titular das Notas Comerciais que poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; **(6)** realizará eventuais pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais exclusivamente na forma prevista neste Termo de Emissão; e **(7)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(n) não há, contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(o) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e

(p) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

9.3 Validade das Declarações: As declarações prestadas pelas Partes nesta cláusula 9 são e deverão ser mantidas válidas, verdadeiras, corretas e completas.

9.4 Indenização: A Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Titular das Notas Comerciais, seus diretores, conselheiros, representantes legais e empregados por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário em benefício dos titulares de CRI ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como dos titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses ("Partes Indenizáveis"), por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente ou indiretamente incorridos e comprovados pela Titular das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando a, aqueles causados em razão da falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer das declarações e garantias prestadas nos termos desta cláusula 9 e de qualquer obrigação oriunda da Emissão das Notas Comerciais e/ou prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, com relação à emissão e sua respectiva formalização e à vinculação dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

9.4.1 A Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Termo de Emissão, pela Emitente, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

10. Comunicações

10.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Termo deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo:

(a) se para a Emitente:
HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar
Mogi das Cruzes, SP
At.: Alexandre Reis Nakano, Alexandre Dalpiero de Freitas, Fernando Garcia e Andressa Misael
E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br, alexandre.freitas@hbrreatly.com.br; fernando.garcia@hbrrealty.com.br e andressa.misael@hbrrealty.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(b) se para a Titular das Notas Comerciais:
BARI SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cj. 101
Jardim Paulistano, São Paulo/SP – CEP: 01.452-000
At.: Ana Carolina Marcondes de Castro
Telefone: +55 (11) 3562-9081
E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br /pos-emissao@barisecuritizadora.com.br

10.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.1.2 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11. Disposições gerais

11.1 Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

11.2 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Titular das Notas Comerciais, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo das parcelas de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e envio de informação à Emitente com antecedência de 3 (três) Dias Úteis em relação às Datas de Pagamento previstas neste Termo de Emissão, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

11.2.1 A ausência ou envio tardio da notificação de que trata a cláusula 11.2 acima pela Titular das Notas Comerciais: **(a)** não eximirá a Emitente do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(b)** autorizará a Emitente a utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos deste Termo de Emissão.

11.3 Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: 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 Titular das Notas Comerciais diretamente à Emitente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Titular das Notas Comerciais na Conta

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





de Livre Movimentação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de cumprimento das Obrigações Garantidas pela Emitente, ressalvados à Titular das Notas Comerciais os benefícios fiscais desses rendimentos.

11.4 Independência das Disposições: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.5 Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.6 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.7 Custos de Inscrição, Registro e Averbação**:** Todos e quaisquer custos incorridos em razão da inscrição deste Termo de Emissão, bem como de averbação de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

11.8 Securitização: As Partes declaram ter plena ciência em relação ao fato de que este Termo de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI.

11.8.1 Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.9 Lei Aplicável: Este Termo de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.10 Irrevogabilidade: Este Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.11 Independência das Disposições do Termo de Emissão: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.12 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

11.13 Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda de uma via digital assinada deste Termo de Emissão, recebendo a o Agente Fiduciário dos CRI uma cópia.

11.13.1 A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de uma via digital assinada de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

11.14 Indenização: A partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:

(a) falsidade, incorreção ou insuficiência contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;

(b) ação ou omissão da Emitente, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este Termo de Emissão; ou

(c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:

(1) os Créditos Imobiliários e/ou as Notas Comerciais; ou

(2) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.

11.14.1 Sem prejuízo da obrigação assumida na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão.

11.15 Gestão de recursos: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão geridos pela Titular das Notas Comerciais, sendo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Separado pertencerão com exclusividade à Titular das Notas Comerciais, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

11.16 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 Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

11.17 Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Emissão, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2/01"), em vigor no Brasil.

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

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente Termo de Emissão em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01.

São Paulo, 24 de março de 2025.

(assinaturas nas próximas páginas)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(Página de assinaturas do "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de março de 2025, entre HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. e Bari Securitizadora S.A.)

Emitente:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Alexandre Dalpiero de Freitas
CPF: 073.987.877-82
E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano
CPF: 128.576.848-52
E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

Garantidoras:

HBR 15 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Alexandre Dalpiero de Freitas
CPF: 073.987.877-82
E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano
CPF: 128.576.848-52
E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

HBR 66 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Alexandre Dalpiero de Freitas
CPF: 073.987.877-82
E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano
CPF: 128.576.848-52
E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

HESA 150 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Henry Borenstein
CPF: 248.340.628-99
E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br

Titular das Notas Comerciais:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: *Ana Carolina Marcondes de Castro*
CPF: *282.568.888-65*
E-mail:
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Nome: *Anete Pereira Santana*
CPF: 354.666.488-41
E-mail:
anete.santana@barisecuritizadora.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.

ANEXO I
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 03 - TIM_Pirelli	115.486 - 2º RI de Santo André	Av Alexandre de Gusmão, nº 145, Vila Homero Thon	Desenvolvimento Imobiliário	138.491.337,50	116.420.436,10	12.864.271,70	5,78%
HBR 15 - Via Funchal	206.925 / 206.926 / 207.143 / 207.144 / 207.145 / 207.146 / 207.147 / 207.148 / 207.149 - 4º RI de São Paulo	R. Funchal, 65 - Vila Olimpia	Desenvolvimento Imobiliário	268.567.599,50	229.229.658,90	19.364.327,15	8,71%
HBR 20 - ComVem JK	102.687 - 1º RI de São José dos Campos	Av. Juscelino Kubitschek | nº6.812 | Monte Castelo	Desenvolvimento Imobiliário	20.295.212,90	19.433.545,70	701.560,64	0,32%
HBR 23 - Decathlon Tamboré	26.653 - RI de Barueri	Al. Araguaia, nº 3.192 - Alphaville	Desenvolvimento Imobiliário	31.993.675,10	30.775.457,50	1.205.360,67	0,54%
HBR 27 - Mogi Shopping	77.006 / 77.007 - 1º RI de Mogi das Cruzes	Av. Vere. Narciso Yague Guimarães	Desenvolvimento Imobiliário	247.715.528,70	245.034.078,30	2.001.358,30	0,90%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 28 - ComVem Moema	254.339 / 254.340 / 254.341 / 254.342 / 254.343 / 254.555 / 254.556 - 14º RI de São Paulo	Av. Açoce x Av. Ibirapuera	Desenvolvimento Imobiliário	43.376.744,30	39.074.840,10	2.428.784,74	1,09%
HBR 35 - Shopping Patteo Urupema	92.404 - 2º RI de Mogi das Cruzes	Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco | nº 515	Desenvolvimento Imobiliário	139.064.748,60	135.791.876,30	1.633.843,84	0,73%
HBR 38 - Cotovia Lajes	246.165 - 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	75.314.251,00	15.552.399,80	13.221.169,24	5,94%
HBR 39 - ComVem Chácara Klabin	257.450 / 257.451 - 14º RI de São Paulo	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro | SP	Desenvolvimento Imobiliário	66.146.863,90	62.563.698,20	1.258.498,95	0,57%
HBR 41 - ComVem Jardins	198.527 - 4º RI de São Paulo	Av. 9 de Julho | nº 3532, 3544, 3562 x Rua Presidente Prudente | nº48 | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	7.981.707,90	6.443.594,60	1.313.526,14	0,59%
HBR 42 - Suzano Shopping	97.826 - 1º RI de Suzano	R. Sete de Setembro, 555 - Jardim dos Ipês	Desenvolvimento Imobiliário	201.689.722,40	197.218.070,00	4.019.208,11	1,81%
HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes	168.883 / 168.884 / 168.885 - 10º RI de São Paulo	R. Joaquim Antunes	Desenvolvimento Imobiliário	28.513.994,40	25.399.935,70	2.501.330,44	1,12%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 44 - ComVem Cotovia	246.165- 14º RI de São Paulo	Av. Cotovia x Av. Ibirapuera, 3.068 | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	36.733.757,80	6.511.851,60	1.205.962,96	0,54%
HBR 49 - Ascendino Lajes	244.778 - 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino	Desenvolvimento Imobiliário	77.135.053,20	18.466.719,30	9.899.604,62	4,45%
HBR 50 - 3A Paulista	113.288 - 5º RI de São Paulo	Av. Paulista, 2678	Desenvolvimento Imobiliário	186.653.494,80	96.285.566,20	5.328.209,98	2,40%
HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros	92.093 - 13º RI de São Paulo	R. João Moura x R. Teodoro Sampaio | Pinheiros	Desenvolvimento Imobiliário	286.791.536,90	252.396.902,50	4.584.827,68	2,06%
HBR 53 - ComVem Chucri Zaidan	382.749 - 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº423/455 | Jardins	Desenvolvimento Imobiliário	27.672.427,10	12.881.974,50	2.586.393,83	1,16%
HBR 54 - ComVem Patteo Campinas	139.207 - 2º RI de Campinas	Rua Barão Geraldo de Rezende | nº 142 x Rua Alberto Sales x Rua José Paulino | Botafogo	Desenvolvimento Imobiliário	39.931.332,20	1.953.922,70	5.358.239,07	2,41%
HBR 56 - ComVem Patteo São Paulo	215.006 / 215.007 / 215.008 - 8º RI de São Paulo	R. Otaviano Alves de Lima | nº 4.694 | Freguesia do Ó	Desenvolvimento Imobiliário	44.597.727,90	41.754.558,20	881.883,20	0,40%
HBR 57 - ComVem Dom Jaime	84.056 - 2º RI de São Bernardo do Campo	Av. Dom Jaime de Barros Câmara | nº300 | Planalto	Desenvolvimento Imobiliário	44.591.997,00	9.534.981,40	6.007.978,54	2,70%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 58 - ComVem Brigadeiro	202.730 - 4º RI de São Paulo	Av. Brigadeiro Luís Antonio | nº 3480, 3484, 3394 | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	8.731.434,90	2.051.241,70	6.633.439,07	2,98%
HBR 59 - ComVem República do Líbano	255.501 - 14º RI de São Paulo	Rua Canário x Rua Colibri | Moema	Desenvolvimento Imobiliário	15.422.350,80	12.707.012,60	1.492.421,25	0,67%
HBR 61 - Pedroso Alvarenga	123.948 - 4º RI de São Paulo	R. Pedroso Alvarenga, 489 | Jd Paulista SP	Desenvolvimento Imobiliário	127.961.155,70	34.164.043,00	13.994.051,05	6,29%
HBR 62 - ComVem Osasco	4.975 - 1º RI de Osasco	Av. Analice Sakataukas, 867	Desenvolvimento Imobiliário	13.462.388,10	10.917.094,40	1.259.268,60	0,57%
HBR 64 - ComVem Vila Mariana	143.468 - 1º RI de São Paulo	Rua França Pinto x Rua Domingos de Moraes | Vila Mariana	Desenvolvimento Imobiliário	20.566.076,30	16.881.659,50	2.375.176,82	1,07%
HBR 68 - ComVem Ibirapuera	244778 - 14º RI de São Paulo	Av. Professor Ascendino Reis x Rua Doutor Diogo de Faria | Vila Clementino	Desenvolvimento Imobiliário	46.389.524,80	11.708.775,80	6.128.616,38	2,76%
HBR 69 - ComVem Higienópolis	57968 - 5º RI de São Paulo	Rua Itacolomi x Rua Piauí	Desenvolvimento Imobiliário	40.815.409,30	8.986.287,30	18.181.632,31	8,18%
HBR 71 - ComVem Vila Madalena	167.249 / 167.250 / 167.251 / 167.252 / 167.253 - 10º RI de São Paulo	R. Harmonia | nº1323 e R Senador Cesar Lacerda | nº313 |Pinheiros	Desenvolvimento Imobiliário	33.183.802,90	30.591.635,80	1.409.816,37	0,63%
HBR 73 - 3A Chucri Zaidan	382.749 - 11º RI de São Paulo	Rua Enxovia | nº423/455 | Jardins	Desenvolvimento Imobiliário	521.051.394,90	255.408.196,10	18.110.182,97	8,14%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 75 - Infraprev Lajes	201.600 - 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição	Desenvolvimento Imobiliário	150.813.847,50	49.279.891,90	10.501.721,39	4,72%
HBR 76 - Infraprev Mall	201.600 - 4º RI de São Paulo	Av. Santo Amaro | Vila Nova Conceição	Desenvolvimento Imobiliário	18.316.552,60	6.013.195,40	1.501.634,16	0,68%
HBR 77 - ComVem Heitor Penteado	39.238 / 39.239 / 39.240 / 39.241 / 39.242 / 39.243 - 10º RI de São Paulo	Av. Heitor Penteado. 1.393 | Sumarezinho	Desenvolvimento Imobiliário	26.977.318,50	673.439,30	4.518.206,67	2,03%
HBR 80 - ComVem Barra Funda	246.692 / 246.693 / 246.694 / 246.695 / 246.696 / 246.697 / 246.698 / 246.699 / 246.700 / 246.701 / 246.702 / 246.703 / 246.704 / 246.705 / 246.706 / 246.707 / 246.708 / 246.709 / 246.710 - 15º RI de São Paulo	Av. Marquês de São Vicente, 1619	Desenvolvimento Imobiliário	12.009.500,50	10.911.319,90	959.106,42	0,43%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
HBR 81 - ComVem Tietê	132.303 / 132.304 / 132.305 / 132.306 / 132.307 / 132.308 / 132.309 / 132.310 / 132.311 / 132.312 / 132.313 / 132.314 / 132.315 / 132.316 / 132.317 - 3º RI de São Paulo	Av. Voluntários da Pátria | nº 560 e Av. Cruzeiro do Sul | nº 1709 | Santana	Desenvolvimento Imobiliário	15.613.871,40	14.524.076,50	875.118,35	0,39%
HBR 82 - ComVem Indianópolis	5.651 / 118.323 / 127.122 / 136.709 / 219.851 - 14º RI de São Paulo	Av. Indianópolis	Desenvolvimento Imobiliário	8.295.915,40	2.202.563,30	1.366.081,63	0,61%
HBR 83 - ComVem Pamplona	12.214 / 91.310 / 91.311 / 91.312 / 91.313 / 91.314 / 91.315 / 91.317 / 91.318 / 91.319 / 91.320 / 91.321 / 91.322 / 91.323 / 34.840 / 56.572 / 172.650 / 16.586 / 91.310 /	Av. Pamplona x Alameda Lorena | Jardim Paulista	Desenvolvimento Imobiliário	78.157.717,10	15.205.998,60	15.643.158,34	7,03%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo
	135.877 / 80.439 / 74.329 - 4º RI de São Paulo						
HBR 85 - ComVem Giovanni Gronchi	485.155 / 485.156 / 485.157 - 11º RI de São Paulo	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves | Panamby	Desenvolvimento Imobiliário	43.155.222,60	17.736.833,60	19.089.205,23	8,58%
						222.405.176,84	100,00%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.

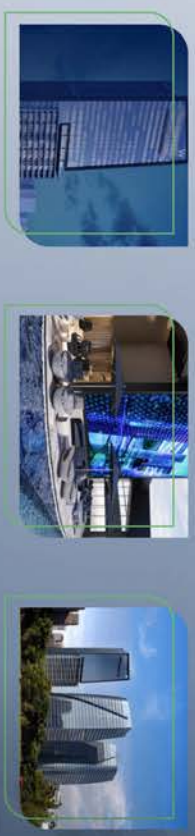






Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 03 - TIM_Pirelli	11.296,10	12.684.269,47	-	15.299,97	-	16.064,97	-	16.868,22	-	17.711,63	-	18.597,21	-	19.527,07	-	20.503,43	-	21.528,60	-	22.605,03	-	-	-	-	-	-	-	12.864.271,70
HBR 15 - Via Funchal	19.364.327,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.364.327,15
HBR 20 - ComVem JK	498.686,64	44.262,30	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,62	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	701.560,64
HBR 23 - Decathlon Tamboré	1.001.719,02	16.190,44	-	16.999,96	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	-	-	-	-	-	-	-	1.205.360,67
HBR 27 - Mogi Shopping	844.576,54	1.028.392,61	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,46	-	14.265,47	-	14.265,47	-	-	-	-	-	-	-	2.001.358,30

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.



Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 28 - ComVem Moema	2.318.948,73	14.669,00	-	8.630,70	-	9.062,23	-	9.515,34	-	9.991,11	-	10.490,67	-	11.015,20	-	11.565,97	-	12.144,29	-	12.751,50	-	-	-	-	-	-	-	2.428.784,74
HBR 35 - Shopping Pateo Urupema	682.433,63	847.910,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	5.750,01	-	-	-	-	-	-	-	1.633.843,84
HBR 38 - Cotovia Lajes	519.841,82	235.163,52	12.088.864,48	180.475,63	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	-	-	-	-	-	-	13.221.169,24
HBR 39 - ComVem Chácara Klabin	1.253.623,86	4.875,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.258.498,95
HBR 41 - Co	1.841,37	13.934,55	-	12.946,05	-	13.593,35	-	14.273,01	1.068.436,80	14.986,67	-	15.736,00	-	16.522,80	-	17.348,95	-	18.216,43	-	19.127,26	20.083,62	21.087,80	22.142,19	23.249,30	-	-	-	1.313.526,14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.



Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
mV em Jardins																												
HBR 42 - Suzano Shopping	2.735.142,37	1.138.481,49	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,02	-	16.176,03	-	16.176,04	-	16.176,04	-	-	-	-	-	-	-	4.019.208,11
HBR 43 - Com Vem Joaquim Antunes	2.327.545,44	15.173,32	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	2.501.330,44
HBR 44 - Com Vem Cotovia	230.134,49	101.350,37	626.944,18	80.991,60	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	-	-	-	-	-	-	1.205.962,96
HBR 49 - Ascendino Lajes	639.436,51	271.702,48	8.774.641,88	16.999,96	-	17.849,96	-	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	-	-	-	-	-	-	9.899.604,62

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.



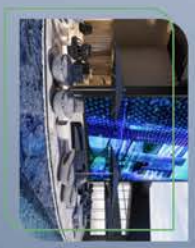




Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 50 - 3A Paulista	995.131,89	1.970.823,73	1.685.823,62	361.180,68	260.849,96	4.325,05	-	4.541,31	-	4.768,37	-	5.006,79	-	5.257,13	-	5.519,99	-	5.795,99	-	6.085,79	6.390,08	6.709,59	-	-	-	-	-	5.328.209,98
HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros	4.263.223,84	191.829,29	-	11.769,26	-	12.357,72	-	12.975,61	-	13.624,39	-	14.305,61	-	15.020,89	-	15.771,94	-	16.560,55	-	17.388,58	-	-	-	-	-	-	-	4.584.827,68
HBR 53 - ComVem Churi Zaidan	558.067,54	848.056,43	648.538,33	370.254,28	-	12.838,16	-	13.480,07	-	14.154,07	-	14.861,78	-	15.604,87	-	16.385,14	-	17.204,41	-	18.064,63	18.967,86	19.916,26	-	-	-	-	-	2.586.393,83
HBR 54 - ComVem Pateo Campinas	15.201,22	15.045,05	134.849,90	-	-	15.103,73	-	15.858,91	62.933,21	563.435,13	990.209,54	1.217.810,49	1.104.818,75	801.918,90	178.594,65	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	23.430,89	24.602,43	25.832,56	27.124,18	28.480,39	29.904,41	5.358.239,07

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 56 - Com Vem Pateo São Paulo	733.178,43	82.484,38	-	6.005,53	-	6.305,80	-	6.621,09	-	6.952,15	-	7.299,75	-	7.664,74	-	8.048,00	-	8.450,40	-	8.872,92	-	-	-	-	-	-	-	881.883,20
HBR 57 - Com Vem Dom Jaime	141.416,25	2.152.802,15	2.137.500,00	14.384,49	-	15.103,72	1.347.300,00	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	23.430,89	24.602,43	-	-	-	-	6.007.978,54
HBR 58 - Com Vem Brigadeiro	6.459.782,31	15.045,05	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,65	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	6.633.439,07
HBR 59 - Com Vem República do Líbano	1.346.018,11	9.027,03	-	8.630,70	-	9.062,23	-	9.515,34	-	9.991,11	-	10.490,67	-	11.015,20	-	11.565,99	-	12.144,29	-	12.751,50	13.389,08	14.058,53	14.761,46	-	-	-	-	1.492.421,25

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 61 - Pedroso Alvarenga	-	1.392.524,17	-	2.065.330,74	5.027.552,83	4.822.902,61	450.000,00	18.742,46	-	19.679,58	-	20.663,56	-	21.696,74	-	22.781,58	-	23.920,66	-	25.116,70	26.372,53	27.691,16	29.075,72	-	-	-	-	13.994.051,05
HBR 62 - Com Vem Osasco	825.431,54	275.225,39	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	1.259.268,60
HBR 64 - Com Vem Vila Mariana	758.724,89	1.449,93	-	-	646.000,80	969.001,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.375.176,82
HBR 68 - Com Vem Ibirapuera	1.254.457,55	1.579.117,84	3.114.114,18	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	22.315,13	-	-	-	-	-	-	6.128.616,38
HBR 69 - Com Vem Higi	2.362.065,17	630.597,05	1.288.150,00	1.376.536,21	-	1.442.141,09	5.297.300,80	5.784.842,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.181.632,31

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.

Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
enópolis																												
HBR 71 - ComV em Vila Madalena	1.281.671,93	17.116,26	-	10.069,15	-	10.572,60	-	11.101,23	-	11.656,30	-	12.239,11	-	12.851,07	-	13.493,63	-	14.168,34	-	14.876,75	-	-	-	-	-	-	-	1.409.816,37
HBR 73 - 3A Chucri Zaidan	520.226,97	2.215.061,78	4.022.350,59	4.570.578,27	4.622.084,17	2.159.881,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.110.182,97
HBR 75 - Infraprev Lajes	683.855,66	9.652.113,45	-	13.599,97	-	14.279,97	-	14.993,97	-	15.743,67	-	16.530,85	-	17.357,39	-	18.225,26	-	19.136,53	-	20.093,36	15.791,31	-	-	-	-	-	-	10.501.721,39
HBR 76 - Infraprev Mall	233.373,66	1.092.946,55	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	16.702,28	-	-	-	-	-	-	1.501.634,16
HBR 77 - Co	2.020,04	1.345,53	47.259,46	410.604,83	743.594,10	901.380,28	829.659,44	1.328.105,58	254.237,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.518.206,67

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.



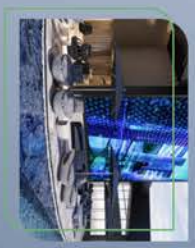




Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
mVem Heitor Penteado																												
HBR 80 - Com mVem Barra Funda	766.651,80	33.842,95	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	959.106,42
HBR 81 - Com mVem Tietê	677.461,72	39.044,95	-	14.384,49	-	15.103,72	-	15.858,91	-	16.651,85	-	17.484,44	-	18.358,67	-	19.276,61	-	20.240,48	-	21.252,51	-	-	-	-	-	-	-	875.118,35
HBR 82 - Com mVem Indianópolis	29.563,56	37.829,96	34.448,37	35.299,14	86.750,10	152.766,89	199.380,38	190.127,79	201.790,81	398.124,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.366.081,63

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Empreendimento Alvo	1° Semestre 2025	2° Semestre 2025	1° Semestre 2026	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	1° Semestre 2028	2° Semestre 2028	1° Semestre 2029	2° Semestre 2029	1° Semestre 2030	2° Semestre 2030	1° Semestre 2031	2° Semestre 2031	1° Semestre 2032	2° Semestre 2032	1° Semestre 2033	2° Semestre 2033	1° Semestre 2034	2° Semestre 2034	2° Semestre 2035	2° Semestre 2036	2° Semestre 2037	2° Semestre 2038	2° Semestre 2039	2° Semestre 2040	2° Semestre 2041	Total
HBR 83 - Com Vem Pamplona	5.648.521,41	-	-	832.211,23	1.641.001,00	1.680.971,13	231.078,12	-	5.599.700,09	9.675,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.643.158,34
HBR 85 - Com Vem Giovanni Grocchi	10.031.572,22	9.322,31	400,20	9.047.910,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.089.205,23
	72.017.171,39	38.679.025,90	34.609.635,22	19.617.976,29	13.033.582,97	12.493.388,79	8.360.468,74	7.702.569,87	7.192.848,35	1.372.242,91	995.959,56	1.637.059,09	1.110.568,76	1.240.320,36	184.344,66	477.788,90	5.750,01	499.869,32	5.750,01	523.053,21	259.702,35	136.325,11	115.184,23	49.081,85	27.124,18	28.480,39	29.904,41	222.405.176,84

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização da emissão em datas diversas da prevista no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento da respectiva série dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente foi 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

(continua na página a seguir)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2022	R$ 220.645.443,52
01 a 12 de 2023	R$ 258.171.010,55
01 a 12 de 2024	R$ 207.698.488,89
Total	**R$ 686.514.942,96**

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.











ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE

#	Data Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25/04/25	0,0000%	Sim
2	26/05/25	0,0000%	Sim
3	25/06/25	0,0000%	Sim
4	25/07/25	0,0000%	Sim
5	25/08/25	0,0000%	Sim
6	25/09/25	0,0000%	Sim
7	27/10/25	0,0000%	Sim
8	25/11/25	0,0000%	Sim
9	26/12/25	0,0000%	Sim
10	26/01/26	0,0000%	Sim
11	25/02/26	0,0000%	Sim
12	25/03/26	0,0000%	Sim
13	27/04/26	0,0000%	Sim
14	25/05/26	0,0000%	Sim
15	25/06/26	0,0000%	Sim
16	27/07/26	0,0000%	Sim
17	25/08/26	0,0000%	Sim
18	25/09/26	0,0000%	Sim
19	26/10/26	0,0000%	Sim
20	25/11/26	0,0000%	Sim
21	28/12/26	0,0000%	Sim
22	25/01/27	0,0000%	Sim
23	25/02/27	0,0000%	Sim
24	25/03/27	0,0000%	Sim
25	26/04/27	0,0000%	Sim
26	25/05/27	0,0000%	Sim
27	25/06/27	0,0000%	Sim
28	26/07/27	0,0000%	Sim
29	25/08/27	0,0000%	Sim
30	27/09/27	0,0000%	Sim
31	25/10/27	0,0000%	Sim
32	25/11/27	0,0000%	Sim
33	27/12/27	0,0000%	Sim
34	25/01/28	0,0000%	Sim
35	25/02/28	0,0000%	Sim
36	27/03/28	0,0000%	Sim
37	25/04/28	0,0000%	Sim
38	25/05/28	0,0000%	Sim
39	26/06/28	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Data Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
40	25/07/28	0,0000%	Sim
41	25/08/28	0,0000%	Sim
42	25/09/28	0,0000%	Sim
43	25/10/28	0,0000%	Sim
44	27/11/28	0,0000%	Sim
45	26/12/28	0,0000%	Sim
46	25/01/29	0,0000%	Sim
47	26/02/29	0,0000%	Sim
48	26/03/29	0,0000%	Sim
49	25/04/29	0,0000%	Sim
50	25/05/29	0,0000%	Sim
51	25/06/29	0,0000%	Sim
52	25/07/29	0,0000%	Sim
53	27/08/29	0,0000%	Sim
54	25/09/29	0,0000%	Sim
55	25/10/29	0,0000%	Sim
56	26/11/29	0,0000%	Sim
57	26/12/29	0,0000%	Sim
58	25/01/30	0,0000%	Sim
59	25/02/30	0,0000%	Sim
60	25/03/30	0,0000%	Sim
61	25/04/30	0,0000%	Sim
62	27/05/30	0,0000%	Sim
63	25/06/30	0,0000%	Sim
64	25/07/30	0,0000%	Sim
65	26/08/30	0,0000%	Sim
66	25/09/30	0,0000%	Sim
67	25/10/30	0,0000%	Sim
68	25/11/30	0,0000%	Sim
69	26/12/30	0,0000%	Sim
70	27/01/31	0,0000%	Sim
71	26/02/31	0,0000%	Sim
72	25/03/31	1,5507%	Sim
73	25/04/31	1,5287%	Sim
74	26/05/31	1,5196%	Sim
75	25/06/31	1,6160%	Sim
76	25/07/31	1,5453%	Sim
77	25/08/31	1,7104%	Sim
78	25/09/31	1,5217%	Sim
79	27/10/31	1,7487%	Sim
80	25/11/31	1,9257%	Sim
81	26/12/31	1,7422%	Sim
82	26/01/32	2,0445%	Sim
83	25/02/32	2,0498%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Data Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
84	25/03/32	2,1229%	Sim
85	26/04/32	2,2584%	Sim
86	25/05/32	2,2791%	Sim
87	25/06/32	2,2355%	Sim
88	26/07/32	2,4469%	Sim
89	25/08/32	2,4122%	Sim
90	27/09/32	2,5756%	Sim
91	25/10/32	2,7928%	Sim
92	25/11/32	2,8574%	Sim
93	27/12/32	2,9197%	Sim
94	25/01/33	3,1102%	Sim
95	25/02/33	3,0576%	Sim
96	25/03/33	3,5789%	Sim
97	25/04/33	3,6190%	Sim
98	25/05/33	3,6943%	Sim
99	27/06/33	3,8894%	Sim
100	25/07/33	4,2249%	Sim
101	25/08/33	4,2846%	Sim
102	26/09/33	4,6632%	Sim
103	25/10/33	4,9380%	Sim
104	25/11/33	5,2823%	Sim
105	26/12/33	5,6511%	Sim
106	25/01/34	6,0084%	Sim
107	27/02/34	6,4601%	Sim
108	27/03/34	7,1465%	Sim
109	25/04/34	7,8553%	Sim
110	25/05/34	8,5063%	Sim
111	26/06/34	9,4211%	Sim
112	25/07/34	10,4533%	Sim
113	25/08/34	11,8026%	Sim
114	25/09/34	13,7599%	Sim
115	25/10/34	16,0973%	Sim
116	27/11/34	19,5025%	Sim
117	26/12/34	24,5357%	Sim
118	25/01/35	32,8656%	Sim
119	26/02/35	49,6687%	Sim
120	26/03/35	100,0000%	Sim

NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE

#	Dara Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25/04/25	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Dara Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
2	26/05/25	0,0000%	Sim
3	25/06/25	0,0000%	Sim
4	25/07/25	0,0000%	Sim
5	25/08/25	0,0000%	Sim
6	25/09/25	0,0000%	Sim
7	27/10/25	0,0000%	Sim
8	25/11/25	0,0000%	Sim
9	26/12/25	0,0000%	Sim
10	26/01/26	0,0000%	Sim
11	25/02/26	0,0000%	Sim
12	25/03/26	0,0000%	Sim
13	27/04/26	0,0000%	Sim
14	25/05/26	0,0000%	Sim
15	25/06/26	0,0000%	Sim
16	27/07/26	0,0000%	Sim
17	25/08/26	0,0000%	Sim
18	25/09/26	0,0000%	Sim
19	26/10/26	0,0000%	Sim
20	25/11/26	0,0000%	Sim
21	28/12/26	0,0000%	Sim
22	25/01/27	0,0000%	Sim
23	25/02/27	0,0000%	Sim
24	25/03/27	0,0000%	Sim
25	26/04/27	0,0000%	Sim
26	25/05/27	0,0000%	Sim
27	25/06/27	0,0000%	Sim
28	26/07/27	0,0000%	Sim
29	25/08/27	0,0000%	Sim
30	27/09/27	0,0000%	Sim
31	25/10/27	0,0000%	Sim
32	25/11/27	0,0000%	Sim
33	27/12/27	0,0000%	Sim
34	25/01/28	0,0000%	Sim
35	25/02/28	0,0000%	Sim
36	27/03/28	0,0000%	Sim
37	25/04/28	0,0000%	Sim
38	25/05/28	0,0000%	Sim
39	26/06/28	0,0000%	Sim
40	25/07/28	0,0000%	Sim
41	25/08/28	0,0000%	Sim
42	25/09/28	0,0000%	Sim
43	25/10/28	0,0000%	Sim
44	27/11/28	0,0000%	Sim
45	26/12/28	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Dara Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
46	25/01/29	0,0000%	Sim
47	26/02/29	0,0000%	Sim
48	26/03/29	0,0000%	Sim
49	25/04/29	0,0000%	Sim
50	25/05/29	0,0000%	Sim
51	25/06/29	0,0000%	Sim
52	25/07/29	0,0000%	Sim
53	27/08/29	0,0000%	Sim
54	25/09/29	0,0000%	Sim
55	25/10/29	0,0000%	Sim
56	26/11/29	0,0000%	Sim
57	26/12/29	0,0000%	Sim
58	25/01/30	0,0000%	Sim
59	25/02/30	0,0000%	Sim
60	25/03/30	0,0000%	Sim
61	25/04/30	0,0000%	Sim
62	27/05/30	0,0000%	Sim
63	25/06/30	0,0000%	Sim
64	25/07/30	0,0000%	Sim
65	26/08/30	0,0000%	Sim
66	25/09/30	0,0000%	Sim
67	25/10/30	0,0000%	Sim
68	25/11/30	0,0000%	Sim
69	26/12/30	0,0000%	Sim
70	27/01/31	0,0000%	Sim
71	26/02/31	0,0000%	Sim
72	25/03/31	0,8956%	Sim
73	25/04/31	0,8452%	Sim
74	26/05/31	0,8127%	Sim
75	25/06/31	0,8808%	Sim
76	25/07/31	0,7797%	Sim
77	25/08/31	0,9178%	Sim
78	25/09/31	0,6934%	Sim
79	27/10/31	0,8909%	Sim
80	25/11/31	1,0369%	Sim
81	26/12/31	0,8113%	Sim
82	26/01/32	1,0794%	Sim
83	25/02/32	1,0415%	Sim
84	25/03/32	1,0674%	Sim
85	26/04/32	1,1564%	Sim
86	25/05/32	1,1225%	Sim
87	25/06/32	1,0210%	Sim
88	26/07/32	1,1760%	Sim
89	25/08/32	1,0750%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Dara Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
90	27/09/32	1,1708%	Sim
91	25/10/32	1,3200%	Sim
92	25/11/32	1,2989%	Sim
93	27/12/32	1,2713%	Sim
94	25/01/33	1,3690%	Sim
95	25/02/33	1,2079%	Sim
96	25/03/33	1,6286%	Sim
97	25/04/33	1,5379%	Sim
98	25/05/33	1,4678%	Sim
99	27/06/33	1,5111%	Sim
100	25/07/33	1,6821%	Sim
101	25/08/33	1,5446%	Sim
102	26/09/33	1,7182%	Sim
103	25/10/33	1,7559%	Sim
104	25/11/33	1,8278%	Sim
105	26/12/33	1,8874%	Sim
106	25/01/34	1,8872%	Sim
107	27/02/34	1,9316%	Sim
108	27/03/34	2,1430%	Sim
109	25/04/34	2,2816%	Sim
110	25/05/34	2,2382%	Sim
111	26/06/34	2,3210%	Sim
112	25/07/34	2,3226%	Sim
113	25/08/34	2,3720%	Sim
114	25/09/34	2,6552%	Sim
115	25/10/34	2,7005%	Sim
116	27/11/34	2,8766%	Sim
117	26/12/34	3,0007%	Sim
118	25/01/35	3,0712%	Sim
119	26/02/35	3,2751%	Sim
120	26/03/35	3,4934%	Sim
121	25/04/35	3,4762%	Sim
122	25/05/35	3,7793%	Sim
123	25/06/35	3,9163%	Sim
124	25/07/35	4,0690%	Sim
125	27/08/35	4,2396%	Sim
126	25/09/35	4,6829%	Sim
127	25/10/35	4,9146%	Sim
128	26/11/35	5,3657%	Sim
129	26/12/35	5,6149%	Sim
130	25/01/36	6,0308%	Sim
131	27/02/36	6,5062%	Sim
132	25/03/36	7,1807%	Sim
133	25/04/36	7,8093%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





#	Dara Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
134	26/05/36	8,5403%	Sim
135	25/06/36	9,3974%	Sim
136	25/07/36	10,4518%	Sim
137	25/08/36	12,0080%	Sim
138	25/09/36	13,5896%	Sim
139	27/10/36	16,0259%	Sim
140	25/11/36	19,4846%	Sim
141	26/12/36	24,5001%	Sim
142	26/01/37	32,8999%	Sim
143	25/02/37	49,6742%	Sim
144	25/03/37	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

São Paulo – SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos decorrentes da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Período de: [=] à [=].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emitente"), vem, por meio da presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes das notas comerciais da 2ª (segunda) emissão da Emitente, no Empreendimento Alvo conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Imobiliário e da respectiva proprietária	Endereço	Cartório/ Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Utilizado	Serviço prestado/compra de material	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre				[=]		[=]
Total devido				100%		R$[=]

O empreendimento, acima referido, foi realizado diretamente pela **[=]**, inscrita no CNPJ sob o nº [=], controlada pela Emitente.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 202[=].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
E-mail:	E-mail:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.







Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO IV

DESPESAS *FLAT* E DEMAIS DESPESAS

1. Despesas *Flat*

Despesas *Flat* (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R$ 55.000,00	R$ 55.000,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
Taxa Fiscalização da CVM	R$ 60.000,00	R$ 60.000,00
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Coordenação e Estruturação	Conforme Contrato de Distribuição	
Publicidade	R$ 10.000,00	R$ 10.000,00
Implantação Agente Fiduciário	R$ 5.000,00	R$ 5.975,86
Implantação Nota Comercial	R$ 2.000,00	R$ 2.390,34
Registro da CCI	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Assessor Legal PMK	R$ 130.000,00	R$ 152.100,00
Assessor Legal NFA	R$ 98.000,00	R$ 114.660,11
Securitizadora	R$ 53.000,00	R$ 58.660,76

2. Demais Despesas

Despesas Recorrentes	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm. Securitizadora*	R$ 36.000,00	R$ 39.845,05
Custodiante	R$ 8.000,00	R$ 8.854,45
Agente Fiduciário*	R$ 16.000,00	R$ 18.212,86
Destinação de Recursos (verificação)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93
Escrituração das Notas Comerciais	R$ 12.000,00	R$ 13.659,65
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 1.200,00	R$ 1.200,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO V
MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMITENTE

A **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, na qualidade de Emitente de Notas Comerciais simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 24 de março de 2025 ("Emitente" e "Termo de Emissão", respectivamente), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, conforme aplicável, declara, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão das Notas Comerciais ("Emissão"), que, até a presente data:

(a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à formalização da Operação de Securitização realizada por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Emissão) ("Documentos da Operação");

(b) não foi verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas por si e pelas Garantidoras (conforme definido no Termo de Emissão) no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(d) está adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(e) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas suas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;

(f) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais das Garantidoras que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;

(g) conforme aplicável, não ocorreu qualquer alteração em suas composições societárias, em qualquer operação isolada ou série de operações, que pudessem resultar na perda, pelos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





respectivos acionistas controladores à época da data de celebração do Termo de Emissão, de seus poderes de controle direto ou indireto;

(h) não incorreu, assim como as Garantidoras e as demais sociedades de seu grupo econômico, em qualquer 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, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção");

(i) está adimplente, assim como as Garantidoras, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA) ("Legislação Socioambiental"); e

(j) não foi verificada a ocorrência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente, direta ou indiretamente, as garantias constituídas no âmbito da Emissão.

São Paulo, [**DATA**].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
E-mail:	E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO VI
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS Nº [=]

3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51
Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar
Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, Mogi das Cruzes/SP
("Emitente")

Boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") das notas comerciais, não conversíveis com garantias reais, em 2 (duas) séries, da sua 3ª (terceira) emissão da Emitente ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, conforme disposto no *"Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A."*, celebrado em 24 de março de 2025 entre a Emitente e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Termo de Emissão").

Os termos utilizados no presente Boletim de Subscrição, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Boletim de Subscrição, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

1. QUALIFICAÇÃO DA EMITENTE					
Razão Social: HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.				**CNPJ:** 14.785.152/0001-51	
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães				**Nº** 1145	**Comp.:** 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate
Bairro: Jardim Armênia	**CEP:** 08.780-500	**Cidade:** Mogi das Cruzes	**UF:** SP	**País:** Brasil	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR					
Razão Social: BARI SECURITIZADORA S.A.				**CNPJ:** 10.608.405/0001-60	
Endereço: Avenida Sete de Setembro				**Nº** 4.781	**Comp.:** Sobreloja 02
Bairro: Água Verde	**CEP:** 80.250-205	**Cidade:** Curitiba	**UF:** PR	**País:** Brasil	

3. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

(a) *Emissão*: 3ª emissão;

(b) *Número de Séries*: 2 (duas);

(c) *Data de Emissão*: 24 de março de 2025 ("Data de Emissão");

(d) *Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade*: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(e) *Valor Nominal Unitário*: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) *Quantidade de Notas Comerciais*: Foram emitidas 140.000 (cento e quarenta mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais da 2ª Série, observados os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI;

(g) *Valor Total da Emissão*: O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o valor total de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 1ª Série e o valor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para as Notas Comerciais da 2ª Série na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido abaixo);

(h) *Data de Vencimento*: As Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 26 de março de 2035 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos deste Termo de Emissão. Por sua vez, as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de até 4.384 (quatro mil trezentos e oitenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2037 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão;

(i) *Atualização Monetária*: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado;

(j) *Juros Remuneratórios*: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais de ambas as séries, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 1ª Série e de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a Data de Pagamento (conforme definido abaixo) dos Juros Remuneratórios da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da respectiva série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(k) Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento, no valor a ser calculado nos termos da fórmula prevista no Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pelo Titular das Notas Comerciais ("Amortização Programada");

(l) *Vencimento Antecipado*: As Notas Comerciais estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado automáticas e não automáticas detalhadas no Termo de Emissão, sendo devido o Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescidos, ainda, de encargos moratórios, se for o caso, nos termos do Termo de Emissão ("Valor do Vencimento Antecipado");

(m) *Encargos moratórios*: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios");

(n) *Local de pagamento*: Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado; e

(o) *Local de emissão*: São Paulo – SP.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO		
Quantidade de Notas Comerciais Subscritas: 140.000.000 (cento e quarenta mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais da 2ª Série.	**Preço de Subscrição Unit.:** R$ 1.000,00.	**Preço de Subscrição Total Notas Comerciais:** R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série
Forma de Integralização: As Notas Comerciais serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data da subscrição.		
4.1. DADOS BANCÁRIOS DA EMITENTE		
Banco Banco Bradesco S.A. (cód. 237)	**Agência** 3.374	**Conta Corrente** 7.000-9
4.2. DADOS BANCÁRIOS DA TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS ***(recebimento dos valores devidos pela Emissora em razão das Notas Comerciais)***		
Banco Banco Itaú Unibanco (cód. 341)	**Agência** 3721	**Conta Corrente** 51959-7

5. ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O subscritor das Notas Comerciais declara, neste ato, para os devidos fins, que:

(a) conhece e está de acordo com todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, as quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nas Notas Comerciais;

(b) tem plena ciência dos riscos envolvidos no investimento nas Notas Comerciais, das hipóteses de vencimento antecipado e dos demais termos e condições previstos no Termo de Emissão;

(c) possui capacidade financeira para o investimento nas Notas Comerciais, o qual é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;

(d) de acordo com seus atos societários e com a regulamentação que lhe é aplicável, a subscrição das Notas Comerciais é válida e legal e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação a ele aplicável; e

(e) recebeu todas as informações pertinentes, as quais considera adequadas e suficientes para a sua decisão de investimento nas Notas Comerciais.

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 Boletim de Subscrição, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo – SP, 24 de março de 2025.

(As assinaturas se encontram na página seguinte)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





(Página de assinaturas do "Boletim de Subscrição Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da 3ª (Terceira) Emissão da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Emitente:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Alexandre Dalpiero de Freitas
CPF: 073.987.877-82
E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano
CPF: 128.576.848-52
E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

Titular das Notas Comerciais:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: *Ana Carolina Marcondes de Castro*
CPF: *282.568.888-65*
E-mail:
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Nome: *Anete Pereira Santana*
CPF: 354.666.488-41
E-mail:
anete.santana@barisecuritizadora.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO VII
MODELO DE PROCURAÇÃO PARA BAIXA DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 15.650.647/0001-36, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Outorgante"), nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Outorgada"), para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para, exclusivamente no tocante ao *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre o Outorgante, a Outorgada, com a interveniência anuência da **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 ("HBR Realty") e da **HBR 15 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 16.704.756/0001-51 ("HBR 15" e, em conjunto com a HBR Realty, "Intervenientes Anuentes"), em [=] de [=] de [=] (conforme eventualmente alterado, "Contrato"), caso, durante o processo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou como condição de execução de referida garantia, o oficial de registro de imóveis exija o cancelamento do patrimônio de afetação submetida à incorporação originária dos imóveis objetos das matrículas nºs 206.925, 206.926, 207.143, 207.144, 207.145, 207.146, 207.147, 207.148 e 207.149, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis" e "Patrimônio de Afetação", respectivamente), praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes, necessários para que se proceda ao cancelamento do referido Patrimônio de Afetação, podendo, para tanto, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato:

(a) representá-la na prática de atos relacionados ao cancelamento do Patrimônio de Afetação perante o competente cartório de registro de imóveis e demais órgãos públicos e instituições privadas, podendo assinar formulários, pedidos, contratos, ordens e requerimentos;

(b) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o cancelamento do Patrimônio de Afetação; e

(c) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao registro do Contrato e ao bom e fiel cumprimento do mandato ora outorgado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





Qualquer aviso transmitido pela Outorgada comunicando a ocorrência, continuidade, término ou renúncia de inadimplemento, terá caráter conclusivo em relação ao Outorgante e a todos e quaisquer terceiros, inexistindo erro manifesto.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato.

Os poderes ora outorgados são cumulativos a quaisquer poderes já outorgados pelo Outorgante à Outorgada por meio do Contrato ou de qualquer outro documento, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

O presente instrumento de mandato é outorgado como condição do Contrato e como meio de cumprimento única e exclusivamente das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 683, 684, 685 e 1.433 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, terá caráter irrevogável e irretratável e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

EM TESTEMUNHO DO QUE, o Outorgante assina a presente procuração.

São Paulo, [=] de [=] de [=]

HESA 150 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Henry Borenstein
CPF: 248.340.628-99
E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6

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

Henry Borenstein (CPF 248.340.628-99)

Alexandre Reis Nakano (CPF 128.576.848-51)

Alexandre Dalpiero de Freitas (CPF 073.987.877-82)

Ana Carolina Marcondes de Castro (CPF 282.568.888-65)

Anete Pereira Santana (CPF 354.666.488-41)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QBUPU-W2RZ7-ACYWY-CC7E6.





ANEXO E

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO





Declaração da Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da sua 49ª (quadragésima nona) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e os Coordenadores (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("Termo de Securitização") celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.4258-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre **(a)** os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(c)** os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); **(d)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo – SP, 24 de março de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Gabrielle Franz Monteiro
CPF: 453.170.428-28
E-mail:
gabrielle.monteiro@*barisecuritizadora.com.br*

Nome: *Anete Pereira Santana*
CPF: 354.666.488-41
E-mail:
anete.santana@barisecuritizadora.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6NEXT-SPP9E-G36XG-BW2BM.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 6NEXT-SPP9E-G36XG-BW2BM

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

Gabrielle Franz Monteiro (CPF 453.170.428-28)

Anete Pereira Santana (CPF 354.666.488-41)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6NEXT-SPP9E-G36XG-BW2BM

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6NEXT-SPP9E-G36XG-BW2BM.







ANEXO F

DECLARAÇÕES DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da sua 49ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 49ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*".

São Paulo, 31 de março de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome: Gabrielle Franz Monteiro	Nome: *Anete Pereira Santana*
CPF: 453.170.428-28	CPF: *354.666.488-41*
E-mail: gabrielle.monteiro@barisecuritizadora.com.br	E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CAFWX-N5DC7-UGV59-SCLUH.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: CAFWX-N5DC7-UGV59-SCLUH

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

Gabrielle Franz Monteiro (CPF 453.170.428-28)

Anete Pereira Santana (CPF 354.666.488-41)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CAFWX-N5DC7-UGV59-SCLUH

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CAFWX-N5DC7-UGV59-SCLUH.

HBR REALTY



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

bari securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HBR REALTY

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

GMR PRINTER
CAPITAL MARKETS
www.gmrprinter.com.br