



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

bari.
securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 27 - CNPJ nº 10.608.405/0001-60

com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, sobreloja, conjunto 02, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba – PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

CNPJ nº 23.814.940/0001-10

Rua Terezinha Segadães, n.º 45, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG

NO MONTANTE TOTAL DE:

R\$ 434.546.000,00

(quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: N° BRASTECRI3U9

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: DEVEDOR ÚNICO

OS CRI POSSUEM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: **NATUREZA: CORPORATIVO; CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEL COMERCIAL; TIPO DE CONTRATO: LOCAÇÃO.**
ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 434.546 (quatrocentos e trinta e quatro mil e quinhentos e quarenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 47ª (quadragésima sétima) emissão, em série única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 10 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 434.546.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) ("Valor Total da Emissão"), observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Os CRI têm como lastro a CCI (conforme definida abaixo), que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) devidos pela **UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Terezinha Segadães, nº 45, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob nº 23.814.940/0001-10 ("Devedora" ou "Locatária"), decorrentes do Contrato de Locação (BTS) (conforme definido abaixo), e que foram cedidos, pelo **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 58.263.012/0001-99 ("Cedente"), representado por sua administradora, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, à Securitizadora por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 10 de dezembro de 2024.

A emissão dos CRI conta com a instituição do regime fiduciário, com a consequente constituição de Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias (conforme definidas abaixo) e sobre a Conta Centralizadora (conforme definida abaixo), conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 47ª (quadragésima sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda., celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

Os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) contarão com (i) a alienação fiduciária sobre a propriedade do solo de uma área correspondente ao imóvel objeto da matrícula nº 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, identificado no Contrato de Locação (BTS) ("Imóvel Garantia"), a ser constituída pela **ALEBISA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade, com sede Rua Terezinha Segadães, nº 45, sala 05, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 60.140.126/0001-93 ("Alebisa"), nos termos do Contrato de Locação (BTS) e da Escritura de AFI (Solo) (conforme abaixo definidos), como garantia do cumprimento pela Locatária e pela Alebisa das obrigações por elas assumidas no Contrato de Locação (BTS) ("Alienação Fiduciária (Solo)" ou apenas "AFI (Solo)") e (ii) alienação fiduciária sobre o direito real de superfície do Imóvel Garantia, a ser constituída pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de AFI (Superfície), como garantia do cumprimento pelo Cedente das obrigações por ele assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação ("Alienação Fiduciária (Superfície)" ou apenas "AFI (Superfície)"), sendo que, quando em conjunto com a AFI (Solo), denominadas como "Garantias Reais" e "Escrituras de AFI", respectivamente), a serem constituídas nos termos e prazo indicados nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo). As Garantias Reais e o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo e, quando em conjunto com as demais garantias acima referidas, denominadas como "Garantias", encontram-se descritas na Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta", na página 13 deste Prospecto. Não há previsão de reforço de créditos ou das Garantias.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a ser conduzida pelo **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja as seções "5. Cronograma" e "8. Outras Características da Oferta", nas páginas 34 e 42 deste Prospecto, respectivamente.

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores" ou "Investidores Qualificados", e "Investidor" ou "Investidor Qualificado", quando referidos individualmente), sendo admitida a participação de "pessoas vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

Os CRI têm prazo de vencimento de 3.772 (três mil e setecentos e setenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 09 de abril de 2035 ("Datas de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. Os CRI serão admitidos para (i) distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, anualmente, a partir de janeiro de 2026, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), aplicado anualmente, na forma prevista no Contrato de Locação (BTS) ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), calculado de acordo com a fórmula descrita na página 15 deste Prospecto e no Termo de Securitização. Para mais informações acerca da atualização monetária dos CRI veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 13 deste Prospecto. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI efetivamente integralizados, a uma taxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido neste Prospecto), correspondente ao menor valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), divulgado pela ANBIMA referente ao Dia Útil da data do Procedimento de Bookbuilding, com vencimento em 15 de agosto de 2030, acrescida exponencialmente de sobre taxa (spread) de 0,50% (cinco décimos por cento), base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,75% (sete por cento e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano ("Remuneração" e "Taxa Teto", respectivamente), em ambos os casos capitalizados diariamente, de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até o vencimento dos CRI, calculado de acordo com a fórmula descrita na página 15 deste Prospecto e no Termo de Securitização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 09 de janeiro de 2025 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI, na data especificada no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização e conforme tabela descrita na Seção "16.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela", na página 86 deste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 13 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma estabelecido no Anexo II ao Termo de Securitização e na seção "16.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela", na página 86 deste Prospecto.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 33 DESTES PROSPECTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL", OU TERMOS CORRELATOS.

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, DOS GARANTIDORES, DO CEDENTE, DA DEVEDORA OU DO LASTRO DOS CRI.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI 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.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 40 DESTES PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.

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



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA

FREITASLEITE

AGENTE FIDUCIÁRIO



A data do presente Prospecto Preliminar é 11 de dezembro de 2024

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	2
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	3
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização	4
2.4. Identificação do Público-Alvo	11
2.5. Valor Total da Oferta.....	12
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	13
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	17
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	18
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre	18
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	18
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.....	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	18
4. FATORES DE RISCO.....	20
5. CRONOGRAMA	34
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1	37
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).....	38
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	38
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.....	40
7.2. Declaração da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e.....	40
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor.	40
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	42
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	43

8.2.	Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	43
8.3.	Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta	43
8.4.	Regime de Distribuição	43
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	44
8.6.	Formador de Mercado	46
8.7.	Fundo de liquidez e estabilização, se houver	46
8.8.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	46
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	47
9.1.	Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados	48
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	48
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	48
9.4.	Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	48
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	49
10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	50
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão	50
10.3.	Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	51
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	51
10.5.	Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	51
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	52
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	52
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	52
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	55
10.9.1.	Multa Indenizatória	55
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	56

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	57
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	58
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	59
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	59
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	60
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	61
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	61
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	61
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	61
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	62
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES.....	69
13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.	70

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	72
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição	75
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	76
15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	77
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora	77
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	77
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima ...	77
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	78
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	78
15.6. Termo de securitização de créditos	78
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	78
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	79
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	80
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	80
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	80
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	80
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	81
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	81
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	81
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM.....	81
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	81
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	81

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 83

17.2. Demonstrações Financeiras	84
17.3. Rating de Crédito	84

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 85

18.1. Duration do título de Securitização	86
18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro	86
18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização	86
18.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela.....	86

ANEXOS 90

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO	91
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA	96
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA.....	116
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS.....	129
ANEXO V	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA.....	245
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA.....	361

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



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO.

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA E DA DEVEDORA, EM CONJUNTO COM AS RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS, DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA, DA DEVEDORA E DA OFERTA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a 47ª (quadragésima sétima) emissão de CRI, em série única, que serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, oriundos das obrigações assumidas pela Locatária nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação (BTS) de Bem Imóvel Para Fins Residenciais na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças*”, celebrado entre o Cedente e a Locatária, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de uma área do imóvel objeto da matrícula nº 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, conforme identificada no croqui ilustrativo de identificação da sua localização, indicado no Anexo do Contrato de Locação (BTS), (“Contrato de Locação (BTS)” e “Imóvel”, respectivamente), incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Cedente a totalidade dos valores de aluguel previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados ao Cedente em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação (BTS), excetuados as despesas pagas a título de IPTU e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos (“Créditos Imobiliários”), os quais são representados por 01 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), emitida, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado em 10 de dezembro de 2024 entre o Cedente, na qualidade de emissor, e o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

A Securitizadora vinculou a CCI a emissão da série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Emissão” e “CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários, em Série Única, 47ª (quadragésima sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda.*”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão e deverão permanecer vinculados aos CRI até que se complete o seu resgate integral, conforme será previsto no Termo de Securitização.

A Emissora declarou que, pelo Termo de Securitização, foram vinculados à Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação (BTS), representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 635.892.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, oitocentos e noventa e dois mil e duzentos e trinta reais), na Data da Emissão.

Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados ao CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação em decorrência de outras obrigações da Emissora.

A Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, 434.546 (quatrocentos e trinta e quatro mil e quinhentos e quarenta e seis) CRI, com valor total de R\$ 434.546.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) (“Valor Total da Emissão”), sendo admitida: (i) a emissão do Lote Adicional (conforme

abaixo definido) ou (ii) a distribuição parcial dos referidos valores mobiliários, na forma prevista nos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Emissão").

A Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Cedente, sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta, poderá aumentar, total ou parcialmente, o Valor Total da Oferta, correspondendo a um aumento de até 15.454 (quinze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 15.454.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil de reais) ("Lote Adicional" e "Opção de Lote Adicional", respectivamente), totalizando até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes, e aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI passarão a integrar o conceito de "CRI".

A Oferta não contará com a possibilidade de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta. Nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Por Meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, com a interveniência do Cedente ("Contrato de Distribuição"), podem participar da Oferta como instituições convidadas pelo Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais deverão celebrar termo de adesão ("Instituições Participantes").

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

Para os fins deste Prospecto, consideram-se "Documentos da Operação": (i) Contrato de Locação (BTS); (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Escrituras de AFI (quando celebradas, observados os prazos previstos nos Documentos da Operação); (v) Termo de Securitização; (vi) Aviso ao Mercado; (vii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento; (viii) este Prospecto Preliminar; (ix) o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda. ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"); (x) a Lâmina; e (xi) quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta que venham a ser celebrados.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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 1 de outubro de 2013 e, em 24 de outubro de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, teve sua razão social alterada para Bari

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

A seguir está o demonstrativo atualizado das emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	103
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R\$ 10.735.500.857,27
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 2023 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R\$ 8.242.000,00 (oito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais).

Em 31 de dezembro de 2023 não existiam passivos contingentes que a Emissora tenha sido validamente citada e que possam estar relacionados a processos de natureza civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável, que não sejam atribuíveis exclusivamente à representação da Emissora no que se refere aos seus Patrimônios Separados, não sendo, portanto, relacionados ao patrimônio próprio da Emissora.

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

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

Os Créditos Imobiliários contam com as características descritas na Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto, e disponíveis na página www.barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em “Emissões”, depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 47, depois clicar em “Ver detalhes”, depois procurar por “Prospecto” do lado esquerdo da tela na aba “Documentos”).

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

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

Na Data da Emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 434.546.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), sendo admitida: (i) a emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) a distribuição parcial dos referidos valores mobiliários, na forma prevista nos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R\$ 635.892.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, oitocentos e noventa e dois mil e duzentos e trinta reais), tendo em vista a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

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

Cascata de Pagamentos

Em relação aos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, incluindo sua eventual execução), os respectivos CRI deverão obedecer à Cascata de Pagamentos, na seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- (i) Pagamento das Despesas da Operação;
- (ii) Pagamento de parcela(s) dos juros remuneratórios dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de amortização programada dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (iv) Pagamento da parcela mensal vincenda dos juros remuneratórios dos CRI, se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela de amortização programada vincenda dos CRI, se aplicável; e
- (vi) Amortização extraordinária dos CRI com a totalidade dos Créditos Imobiliários que sobejarem, após o pagamento dos itens (i) a (v) acima.

Regime Fiduciário

Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, representado (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não se limitando, o Fundo de Reserva e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos (em conjunto, "Créditos do Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado ("Regime Fiduciário").

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído pela Emissora, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares dos CRI ("Titulares de CRI"), não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previsto no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores prevista acima deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Investimentos Permitidos

Os recursos mantidos na Conta Centralizadora serão investidos pela Securitizadora em: (i) Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão de Instituições Financeiras Permitidas; e (ii) Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou por “Instituições Financeiras Permitidas”, quais sejam Itaú Unibanco S.A., o BR Partners Banco de Investimento S.A. ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou rating equivalente da Moody’s Investors Service ou Standard & Poor’s; aplicações desde já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integrarão o Patrimônio Separado. (“Investimentos Permitidos”).

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores (“Assembleia Especial de Investidores”), a fim de deliberarem sobre as seguintes matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, conforme o caso, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430: (a) alterações nas características específicas dos CRI, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração dos CRI e sua forma de cálculo; (a.2) Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento; e (a.3) Valor Nominal Atualizado dos CRI; (b) alteração na Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) deliberação para a declaração ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, (d) alteração das Garantias; (e) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização; (f) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos no Termo de Securitização; (g) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; e (h) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização.

Competência da Assembleia Especial

Nos termos do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 ou da Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;
- (iii) A concessão de waivers;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 do Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI;
- (b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (c) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (d) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

Convocação

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** pela CVM.

Forma de Convocação

Observados os termos previstos no Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 15.3 do Termo de Securitização poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

A Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.barisec.com.br) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, exceto no caso das publicações relacionadas à aprovação de demonstrações financeiras que poderão ser realizadas 1ª e 2ª convocação no mesmo ato.

Prazo para Realização

Exceto se de outra forma prevista neste Prospecto, a convocação será mediante publicação de edital publicado na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário

Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

Responsabilidade da Emissora

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Legislação Aplicável à Assembleia Especial de Investidores

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas e ainda o previsto na Resolução CVM 194.

Instalação

Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI presentes.

Votos

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

Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

Consulta Formal

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista no Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

Quóruns

Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, salvo se de outra forma prevista no Termo de Securitização.

Presença da Emissora

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

Prestação de Informações

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Cedente), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

Quórum de Deliberação

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores.

Nos termos do artigo 30, § 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos no Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, independentemente da Assembleia Especial de Investidores se realizar em primeira ou segunda convocação.

Quóruns Qualificados

As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de recompra compulsória do Contrato de Cessão e eventos de Multa Indenizatória (conforme definida no Termo de Securitização), deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (waiver) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

Dispensa para Instalação

Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Dispensa

Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o Termo de Securitização e demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Quando decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora;
- (vi) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

- (vii) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (viii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (ix) Para a atualização do croqui do Imóvel Garantia, para prever o aumento do Imóvel Garantia, nos termos já acordados no Contrato de Locação (BTS); e
- (ix) Quando a Emissora e o Agente Fiduciário assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

Encaminhamento de Documentos para a CVM

As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores 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.

2.4. Identificação do Público-Alvo

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

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 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.

O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Documento de Aceitação da Oferta ou na sua ordem de investimento, conforme o caso, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Documento de Aceitação da Oferta ou na sua ordem de investimento, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, nos termos estabelecidos no Documento de Aceitação da Oferta ou na ordem de investimento, no Termo de Securitização e no Prospecto, conforme aplicável.

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 exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); 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 os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R\$ 434.546.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo admitida: (i) a emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) a distribuição parcial dos referidos valores mobiliários, na forma prevista nos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão, mas menor que o Valor Total da Emissão.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do respectivo documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta") da ordem de investimento, ou de qualquer outro instrumento admitido, nos termos da Resolução CVM 160, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Documento de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme aplicável.

A utilização de um Documento de Aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, ainda que a Oferta não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme aplicável, dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e todas as ordens realizadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, referido pagamento, será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos dos CRI ("Crítérios de Restituição de Valores"). Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes, conforme o caso, comunicarão ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Emissão, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, e a Emissora realizará o cancelamento dos CRI objeto da Oferta não colocados, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Crítérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento dos CRI condicionados.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação da Oferta cujos valores tenham sido restituídos.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Característica	CRI
Emissão	47ª
Série	Única
Quantidade de CRI	434.546 CRI
Lote Adicional de CRI	Até 15.454 CRI
Valor Global dos CRI	R\$ 434.546.000,00 na Data de Emissão
Valor Lote Adicional	Até R\$ 15.454.000,00 na Data de Emissão
Revolvência	Não há
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	10 de dezembro de 2024
Data de Vencimento	09 de abril de 2035
Prazo da Emissão	3.772 (três mil, setecentos e setenta e dois) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios, apurados no Procedimento de Bookbuilding, correspondente ao menor valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), divulgado pela ANBIMA referente ao Dia Útil da data do Procedimento de Bookbuilding, com vencimento em 15 de agosto de 2030, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,50% (cinco décimos por cento), base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,75% ao ano ("Taxa Teto"), conforme a seguinte fórmula: $J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$ Onde: J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNA = Conforme definido abaixo; Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo: $\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{\text{dup}}{252}},$

Característica	CRI
	onde: i = Juros Remuneratórios a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última data de pagamento prevista no Anexo I, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA anualmente a partir de janeiro de 2026, conforme a seguinte fórmula: $VNA = VNB \times C$ Onde: VNA = Valor Nominal Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma: $C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ Onde: n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro, entre a primeira Data de Pagamento, no caso da primeira atualização, ou Data de Atualização anterior e a Data de Atualização; NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, na segunda Data de Pagamento, ou seja, em fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de dezembro de 2024, divulgado no mês de janeiro de 2025; NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k. dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente

Característica	CRI
	anterior, inclusive; e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro. dut = número de dias úteis contidos entre data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de Pagamento, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização, disponível na página 86 deste Prospecto.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização, disponível na página 86 deste Prospecto
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização, disponível na página 86 deste Prospecto
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização, disponível na página 86 deste Prospecto
Garantias da Oferta	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ” do Termo de Securitização, disponível na página 86 deste Prospecto.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que 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 Centralizadora, 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.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento

Característica	CRI
	ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Seção “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria do Imóvel, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Locatária. Tipo de Segmento. O Imóvel enquadra-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alíneas “d” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados de locação, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento ao Cedente do Preço da Cessão, do qual será descontado pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente (i) o valor necessário para o pagamento das Despesas Iniciais; (ii) deságio aplicado ao fluxo dos Créditos Imobiliários para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes; (iii) o valor de constituição do Fundo de Reserva; (iv) eventual deságio aplicado na Integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data; (v) deságio aplicado aos Créditos Imobiliários, conforme definição dos Juros Remuneratórios dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* (“Destinação dos Recursos”).

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

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 Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, o Cedente e/ou a Devedora.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

As informações constantes deste Prospecto, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras e o Formulário de Referência da Emissora, bem como as demonstrações financeiras da Locatária e demais informações disponibilizadas pela Emissora e pela Locatária não foram objeto de auditoria ou revisão independente por parte do Coordenador Líder.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora, da Locatária ou do Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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, a Securitizadora, a Locatária e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Locatária não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Locatária, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora, da Locatária e do Cedente

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Locatária o Cedente e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora, a Locatária ou o Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será

dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Locatária. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Locatária.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma 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: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Locatária, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Locatária não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelo Cedente ou pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a

Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso o Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário e exigências normativas para negociação

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, as restrições de negociação, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Existem ainda exigências normativas relacionadas à negociação dos CRI no mercado secundário entre diferentes públicos, além do prazo de restrição de negociação. De forma que, superado o prazo normativo para negociação no mercado secundário para Investidores Qualificados, antes desta negociação, os Investidores que pretenderem seguir com a negociação do seu papel deverão comprovar antecipadamente à Emissora o atendimento das exigências normativas da CVM, 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: Materialidade Média.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não aquisição de créditos imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o

crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e à Locatária

Capacidade do Cedente, da Locatária e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Cedente, da Locatária ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelo Cedente, pela Locatária e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Perda de pessoal importante

A Locatária depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Locatária há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Locatária.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação (BTS). Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Locatária, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Locatária dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação - BTS, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que a Locatária terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação (BTS). Sendo assim, caso a Locatária não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Contrato de Locação (BTS), a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o Cedente, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória, de evento que implique a necessidade de pagamento de Multa Indenizatória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Estrutural

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

O Cedente poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de recomprar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. Além disso, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, caso assim seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia, o Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Tributação

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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação da Recompra Compulsória

Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Locatária, do Cedente e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crítérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco do Cedente, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelo Cedente e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelo Cedente. Portanto, a inadimplência do Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária, a Securitizadora 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, observado que, com exceção do valor da superfície do Imóvel Garantia e do valor da propriedade do solo do Imóvel Garantia, que foram determinados com base em seu valor venal, os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. As Garantias não serão objeto de reavaliação e/ou reforço.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das AFI

A Escritura de DRS, bem como as Escrituras de AFI serão lavradas e seus registros realizados somente após a assinatura do presente instrumento e integralização dos CRI, no prazo estipulado para tanto nas respectivas Escrituras de AFI. Assim, caso recaia qualquer gravame sobre o Imóvel Garantia, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem impactar as expectativas de garantias dos Titulares dos CRI e acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco relacionado à área de localização do Imóvel Garantia

O Imóvel Garantia corresponde à uma fração ideal da matrícula n.º 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, localizada no meio da área que compõe a referida matrícula, conforme identificado no croqui anexo ao Contrato de Locação (BTS). Assim, tendo em vista a localização do Imóvel Garantia, existe o risco da impossibilidade de ser individualizada referida área, com a consequente abertura de uma matrícula exclusiva que represente a área do Imóvel Garantia, o que poderá vir a impactar a liquidez das AFI e, consequentemente, os Titulares dos CRI, em caso de inadimplência.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado ao Cedente, à Locatária, ao Imóvel Garantia e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes do Cedente, da Locatária, da Alebisa e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente, da Locatária e com relação às Garantias. Em razão do seu escopo limitado, determinadas contingências referentes ao Cedente, à Locatária, à Alebisa, às Garantias e à Securitizadora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, poderiam não ter sido detectadas. Ademais, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, tais como, certidões de desapropriação, de tombamento e ambientais, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria legal 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: Materialidade Maior.

Apontamentos da Auditoria

No âmbito da auditoria legal foi identificado a existência de determinados apontamentos em nome da Locatária, incluindo, mas não se limitando à: (i) débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), (ii) débitos relativos à tributos mobiliários; (iii) protestos, suspensos por ordem judicial, nos valores de R\$ 81.477,49 (oitenta e um mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) e R\$ 81.932,97 (oitenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e sete centavos); e (iv) ações cíveis e executivas fiscais, bem como ações em trâmite na segunda instância da Justiça Federal. Ainda, foi identificado em nome da Alebisa débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Embora tenham sido solicitado esclarecimentos, até a Data de Emissão não foram apresentados todos os relatórios de modo que não foi possível apurar o valor efetivamente envolvido em tais apontamentos. Assim, caso a Locatária e a Alebisa tenham que realizar o pagamento de tais apontamentos, não há como assegurar que tais valores não possam impactar na capacidade financeira da Locatária e da Alebisa o que pode vir a prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Desapropriação/Sinistro Total

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública e/ou sofrer sinistros. Tais hipóteses afetariam negativamente as AFI e, ainda, dariam causa a um Evento de Recompra Compulsória.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Discussões Judiciais

O Cedente pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Contrato de Cessão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos CRIs e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta

Em que pese as informações constantes do Prospecto terem sido obtidas de documentos contábeis da Locatária (demonstrações financeiras), no âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Locatária acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as referidas demonstrações financeiras (relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023). Conseqüentemente, os auditores independentes da Locatária não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Locatária constantes no Prospecto.

Ademais, as informações utilizadas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras da Emissora e as demonstrações financeiras da Locatária e demais informações disponibilizadas pela Emissora e pela Locatária não foram objeto de auditoria ou revisão independente pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de Endosso dos Seguros

Os Seguros serão endossados após conclusão da Edificação (conforme definido no Contrato de Locação). Assim, na ausência do endosso à Emissora, não há como assegurar que eventuais indenizações recebidas pela Locatária serão devidamente repassadas à Conta Centralizadora, nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação.

Atraso na data de entrega da edificação a ser construída no Imóvel

Caso não ocorra até 31/12/2026 a entrega da edificação e sua averbação em matrícula, conforme previsto no Contrato de Locação (BTS), o Contrato de Locação (BTS) poderá ser rescindido de pleno direito, sendo devida, nesse caso a Multa por Rescisão Antecipada. Caso a Locatária não realize o pagamento da Multa por Rescisão Antecipada, o pagamento dos Créditos Imobiliários será prejudicado, afetando, assim, os Titulares dos CRI.

Riscos da Distribuição Parcial

Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário e na redução das Garantias vinculadas aos CRI, o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Locatária, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc, dentre outros riscos eventualmente não listados, os quais poderão afetar negativamente os Titulares de CRI.



5. CRONOGRAMA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	11/12/2024
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	11/12/2024
3.	Início do Período de Reserva	17/12/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/12/2024
5.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/12/2024
6.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Procedimento de Alocação dos CRI	23/12/2024
7.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	26/12/2024
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	21/06/2025

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

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

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

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI desta Emissão serão subscritos por meio da assinatura de um Documento de Aceitação da Oferta ou de uma ordem de investimento, conforme o caso, sendo que a assinatura de um Documento de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM, ainda que a Oferta não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do § 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, se aplicável, atestando que: (i) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; (iii) obteve exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e (iv) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar a confirmação de que teve acesso a todos os Documentos da Operação e a sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

Os Investidores Profissionais, deverão, por ocasião da subscrição dos CRI, por meio de uma ordem de investimento, atestar a sua condição de investidor profissional, conforme aplicável.

Nos termos do art. 2º, IV da Resolução CVM 160, a ordem de subscrição ou de aquisição de valores mobiliários possui caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, conforme detalhadas na Seção “7.3 Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta”, constante da página 40 deste Prospecto.

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

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização. Na primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (“Preço de Integralização”). Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, observado que eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, sempre observando os termos do artigo 61, § 1º, da Resolução CVM 160.

A integralização dos CRI será realizada via B3.

Não haverá fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, a Emissora deverá realizar a Oferta, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

Distribuição junto ao público investidor

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

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

Devolução e reembolso aos investidores

Eventual devolução e reembolso dos valores subscritos e integralizados na aquisição dos CRI pelos Investidores deverão observar os termos e condições previstos na Seção “7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, constante da página 39 deste Prospecto.



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

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

Não 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.

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

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

A negociação dos CRI será permitida exclusivamente a Investidores Qualificados. A negociação com o público em geral, será permitida somente após 6 (seis) meses do encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e, desde que seja previamente comprovado à Emissora o atendimento ao disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60 e do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e

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

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

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

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

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

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

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do Boletim de Subscrição, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições, observado os termos do sumário de securitização constante no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, Os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem 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 Qualificados que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos Documentos da Operação.

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

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

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

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e, na data de registro da Oferta na CVM, não estará sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, do Cedente ou de pessoas a eles vinculadas, observado que a Oferta está condicionada (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definidas), sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições poderá ser tratada como modificação da Oferta.

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

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

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

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

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

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

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

8.4. Regime de Distribuição

Observadas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade dos CRI, conforme os prazos previstos no Contrato de Distribuição, observado o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que pode convidar Instituições Participantes para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos Investidores Qualificados somente com a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início com: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar e a Lâmina, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

O Cedente e a Securitizadora se responsabilizam integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do roadshow e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 160.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levou em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, sendo certo que o Coordenador Líder assegurará (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta, e (iii) que os representantes do Coordenador Líder e as Instituições Participantes recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais foram disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

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

O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos Documentos da Operação e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do "Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da 47ª (quadragésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda" ("Aviso ao Mercado"), da Lâmina e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("Meios de Divulgação").

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir as quantidades e a taxa final para a remuneração dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se faça necessário, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Emissora e/ou pela Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

Durante o período de 17 de dezembro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 ("Período de Reserva"), ocorrerá o procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta de pedidos de reserva para subscrição dos CRI, por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta") ou ordem de investimento, conforme o caso. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos e condições:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da ordem de investimento durante o Período de Reserva sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

- (ii) no Documento de Aceitação da Oferta ou nas ordens de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso; e
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º da Resolução CVM 160.

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

O rateio, na hipótese de demanda superior ao Valor Total da Emissão, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.

Os Investidores serão informados após, o término do Procedimento de Bookbuilding, do resultado do rateio (se houver), da quantidade, do volume final de CRI e da taxa final da Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Documento de Aceitação da Oferta.

Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder garantirá, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

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, observadas as exceções previstas nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, do Cedente, da Alebisa e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

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

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO FATO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI PODER IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI” NA PÁGINA 33 DESTES PROSPECTOS.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram ao Cedente a contratação de instituição financeira para atuar 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, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. 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 foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, na Data de Emissão (“Aplicação Mínima Inicial”).



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não 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 há previsão de reforços de créditos e de qualquer das Garantias existentes.

Os CRI contarão com as seguintes garantias ("Garantias"):

AFI (Solo). A alienação fiduciária sobre a propriedade do solo do Imóvel Garantia, a ser constituída pela Alebisa, nos termos do Contrato de Locação (BTS) e da Escritura de AFI (Solo), como garantia do cumprimento pela Locatária e pela Alebisa das obrigações por ela assumidas no Contrato de Locação (BTS) e demais Documentos da Operação de que sejam parte.

AFI (Superfície). A alienação fiduciária sobre o direito real de superfície do Imóvel Garantia, a ser constituída pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de AFI (Superfície), como garantia do cumprimento pelo Cedente das obrigações por ele assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, incluindo a de pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória.

Fundo de Reserva. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituído, mediante dedução de parcela do Preço da Cessão, por conta e ordem do Cedente um fundo de reserva, na Conta Centralizadora, no valor de R\$ 2.132.413,00 (dois milhões, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e treze reais). Especificamente para a Primeira e Segunda Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização), o Fundo de Reserva poderá ser utilizado para o pagamento juros remuneratórios e/ou de amortização programada dos CRI.

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

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

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

Não há política de investimento.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que lastreiam os CRI decorrem do Contrato de Locação (BTS), já vigente e com prazo de 124 (cento e vinte e quatro) meses contados da sua assinatura.

Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Os Créditos Imobiliários são representados por uma cédula de crédito imobiliário, integral, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação (BTS), possuem valor nominal de R\$ 635.892.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, oitocentos e noventa e dois mil e duzentos e trinta reais), na Data da Emissão.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Os Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Locação (BTS), não possuem taxas de juros ou de retorno.
Prazo de vencimento dos créditos	3.769 (três mil setecentos e sessenta e nove) dias, a contar da Data de Emissão.
Período de amortização	Nos termos do Contrato de Locação (BTS), os aluguéis que compõem os Créditos Imobiliários serão pagos mensalmente.
Finalidade dos créditos	Os Créditos Imobiliários representam o pagamento pela Locatária em virtude da locação do Imóvel. Os recursos captados pelo Cedente por meio do Contrato de Cessão serão utilizados no curso ordinário de seus negócios, sem destinação em específico.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	A emissão dos CRI contará com as garantias reais: (i) AFI (Superfície); e (ii) AFI (Solo).

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

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão celebrado em 10 de dezembro de 2024, ainda em fase de registro.

O pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, pela Emissora ao Cedente, líquido das Retenções (conforme definido no termo de Securitização) está sujeito ao cumprimento das seguintes condições precedentes, previstas no Contrato de Cessão:

Condição Precedente
Perfeita formalização do Compromisso de DRS (conforme definido no Termo de Securitização), do Compromisso de Aquisição Benfeitoria (conforme definido no Termo de Securitização), do Contrato de Distribuição e de todos os Documentos da Operação, com exceção das Escrituras de AFI (que serão celebradas nos prazos dispostos na cláusula 6.3 e na cláusula 6.4. do Contrato de Cessão) e do Anúncio de Encerramento.
Comprovação da transferência da titularidade da CCI no sistema de negociação da B3
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora.
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, de Opinião Legal, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora.
Registro do Termo de Securitização na B3.

Condição Precedente
Emissão da totalidade dos CRI.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Formalização da Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pelo Cedente, na mesma data da respectiva Integralização.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória.
Registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da São Paulo.
Comprovação, pelo Cedente, do integral cumprimento de todas as condições precedentes estabelecidas no Compromisso de DRS.
Constatação, pela Securitizadora, que os Créditos Imobiliários, em montante equivalente aos CRI que serão integralizados, estão, a seu exclusivo critério, livres de quaisquer ônus e cedidos em seu favor anteriormente à data da respectiva Integralização dos CRI
Integralização dos CRI, em valor equivalente ao Montante Mínimo.

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

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

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

Os critérios adotados pelo Cedente para a concessão de crédito à Devedora foram baseados exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido, levando-se em conta a qualidade creditícia da Devedora no momento da Emissão.

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

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

Ademais, não foi realizada nenhuma análise/auditoria independente por parte do Coordenador Líder acerca das informações financeiras da Devedora constantes deste Prospecto.

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

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, a partir da data da celebração do Contrato de Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação (BTS), apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação (BTS). O Cedente se comprometeu auxiliar à Emissora no processo de cobrança dos Créditos Imobiliários junto à Devedora.

Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação (BTS), efetuados pela Devedora, serão diretamente creditados na conta corrente nº 51957-1, mantida na agência nº 3721 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341) ("Conta Centralizadora"), de titularidade da Emissora, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

A Conta Centralizadora encontra-se integralmente abrangida pelo Regime Fiduciário de que trata o artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitar terão a destinação que lhes forem atribuídas no Termo de Securitização.

Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação (BTS), a serem adquiridos Securitizadora a partir da implementação da Condição Suspensiva e das Condições Precedentes Preço da Cessão, para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Recompra Compulsória

O Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia:

- (i) Descumprimento, pelo Cedente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária assumida em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;

- (ii) Descumprimento, pelo Cedente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária assumida em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, 15 (quinze) Dias Úteis, contados do descumprimento;
- (iii) Caso o Contrato de Locação (BTS) seja rescindido antecipadamente, por devolução antecipada, por infração contratual, incluindo, mas não se limitando ao não pagamento dos Aluguéis sem que seja devida a totalidade da Multa por Rescisão Antecipada, observados os prazos e condições do Contrato de Locação (BTS);
- (iv) Caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação (BTS) que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições, garantias e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos Titulares dos CRI;
- (v) Inadimplemento das obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação (BTS) em razão do não exercício, pelo Cedente, de seus direitos e prerrogativas na qualidade de locador do Imóvel e nos termos e condições previstos no Contrato de Locação (BTS), incluindo, mas não se limitando, à adoção dos procedimentos necessários para a rescisão do Contrato de Locação (BTS), nas hipóteses e prazos ali previstos;
- (vi) Caso a Locatária não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação (BTS), comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Locatária e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença judicial, ainda que de primeira instância favorável à locatária, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à locatária nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Locatária ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação (BTS);
- (vii) Ocorrência de liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), do Cedente ou ainda, aprovação em assembleia especial do Cedente da dissolução, extinção ou liquidação do Cedente;
- (viii) Caso o Cedente constitua qualquer ônus sobre os bens e/ou diretos que são objeto das AFI, ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar Imóvel Garantia;
- (ix) Caso o Cedente constitua qualquer ônus sobre o Imóvel Garantia ou caso o Cedente venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o Imóvel Garantia, salvo se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI;
- (x) Caso as AFI não sejam celebradas, prenotadas, registradas e/ou constituídas nos prazos indicados nas Cláusulas 6.3 e 6.4 do Contrato de Cessão;
- (xi) Não seja averbada a Edificação (conforme definido no Contrato de Locação (BTS) na matrícula do Imóvel, no prazo previsto na cláusula 6.6. do Contrato de Locação (BTS), observadas as prorrogações lá previstas;
- (xii) Resolução das Escrituras de AFI ou caso as AFI sejam anuladas, ou, ainda, se por qualquer forma, as AFI venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes da liquidação integral dos CRI, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada por outra garantia em até 60 (sessenta) dias contados do respectivo evento, mediante aprovação da Cessionária, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (xiii) Caso o Imóvel Garantia seja objeto de arresto, sequestro, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição, seja parcial ou total e/ou restrições, de qualquer natureza, desde que (i) afete o fluxo dos Créditos Imobiliários; ou (ii) caso não afete o fluxo dos Créditos Imobiliários, não sejam integralmente revertido pelo Cedente, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data de sua instituição;

- (xiv) Ocorrência de evicção de direito referente ao Imóvel, transitada em julgado ou que afete negativamente o fluxo dos Créditos Imobiliários;
- (xv) Caso ocorra a desapropriação total do Imóvel;
- (xvi) Caso ocorra o sinistro total do Imóvel e a Locatária opte por rescindir o Contrato de Locação (BTS);
- (xvii) Caso o Cedente deixe de entregar informação à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Documentos da Operação;
- (xviii) Alteração ou transferência da gestão do Cedente, exceto a alteração de gestão do Cedente que tenha por objeto outro veículo pertencente ao grupo da atual gestora do Cedente;
- (xix) Alteração do Regulamento do Cedente e que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente nos Documentos da Operação;
- (xx) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações do Cedente assumidas em um Documento da Operação;
- (xxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial/arbitral, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelo Cedente em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxiii) Prática, pelo Cedente e/ou pelo Gestor, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, incluindo o Contrato de Locação (BTS) ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;
- (xxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações ou registros, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelo Cedente que ocasione a redução e/ou interrupção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (xxv) Caso haja ajuizamento de ação judicial ou procedimento arbitral ou medida governamental que tenha por objeto o Contrato de Locação (BTS), a Escritura Pública de DRS e/ou Compromisso de DRS e/ou Compromisso de Aquisição Benfeitoria ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou da Multa por Rescisão Antecipada do Contrato de Locação (BTS) e que este ajuizamento venha a afetar as Garantias e/ou interromper ou reduzir o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (xxvi) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelo Cedente e/ou seus Representantes (desde que atuando na condição representantes e/ou prepostos do Cedente);
- (xxvii) Existência contra o Cedente, bem como contra seus Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos do Cedente), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;
- (xxviii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelo Cedente, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxix) Constituição de qualquer Ônus sobre quaisquer das obrigações do Cedente previstas em um Documento da Operação;

(xxx) Caso o Cedente aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação da Securitizadora; e/ou

(xxxi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Recompra Facultativa

A qualquer momento a partir da data da primeira Integralização dos CRI, será facultado ao Cedente realizar a Recompra Facultativa, da totalidade dos Créditos Imobiliários, desde que sejam observadas as regras abaixo.

O Cedente deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de sua intenção em realizar a Recompra Facultativa com prazo mínimo de 10 (dez) dias de antecedência em relação à Data de Pagamento dos CRI na qual pretende realizar a referida Recompra Facultativa.

Caso tenha sido realizada a notificação da Recompra Facultativa, mas o pagamento não ocorra na data informada na notificação, o Cedente deverá enviar nova notificação nos termos desta cláusula informando se ainda deseja realizar a Recompra Facultativa e, em caso positiva, a nova data prevista para tanto.

A comunicação deve informar a data na qual pretende realizar a Recompra Facultativa e solicitar que a Securitizadora calcule e informe o Valor de Recompra e, então, a Securitizadora, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data na qual a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários será realizada que deverá ser d-1 da data de pagamento do evento de recompra dos CRI), deverá comunicar o Cedente o Valor de Recompra a ser pago.

Será devido o pagamento do “Prêmio”, equivalente à alíquota (flat) de 2,00% (dois inteiros por cento), o qual será calculado sobre o saldo devedor atualizado dos CRI.

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

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI

Os CRI serão amortizados extraordinariamente (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI) ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados, de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários (e excussão/execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos, sendo certo que o pagamento do vencimento antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

10.9.1. Multa Indenizatória

Multa Indenizatória

O Cedente responderá pela existência, validade, liquidez, certeza, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que o Cedente pagará à Securitizadora, a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) Decisão judicial ou arbitral que envolva discussão quanto à inexistência ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (ii) A existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelo Cedente, pela Locatária e/ou por terceiros, judicial ou extrajudicialmente ou ainda via procedimento arbitral. No caso de contestação pela Locatária e/ou terceiros, a Multa Indenizatória não será devida caso tal contestação seja objeto de decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento;
- (iii) A ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado, sentença arbitral ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob

qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, do Contrato de Locação (BTS), de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação;

- (iv) Falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários;
- (v) Caso o Contrato de Locação (BTS) seja rescindido antecipadamente sem a incidência de Multa por Rescisão Antecipada, conforme previsto no Contrato de Locação (BTS); ou
- (vi) A Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Securitizadora.

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

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

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

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

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

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

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

Em caso de falência e recuperação judicial da Devedora, o Contrato de Locação (BTS) poderá ser rescindido ensejando a excussão da AFI (Solo).

A liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), do Cedente ou ainda, aprovação em assembleia especial do Cedente da dissolução, extinção ou liquidação do Cedente, ensejará a excussão da AFI (Superfície).

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

Incube ao Agente Fiduciário, dentre outras obrigações: (i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; (ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para

assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; (iii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso; e (iv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para realização da custódia de uma via digital da Escritura de Emissão de CCI.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada guarda da documentação acima indicada.

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

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

Será utilizada a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, aplicada sobre o fluxo real do Contrato de Locação (BTS).



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

O Cedente dos Créditos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliário, denominado BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 58.263.012/0001-99, administrado pela ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021.

O Cedente tem como objeto a aquisição dos seguintes ativos imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, entre outros; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (f) cotas de outros FII; (g) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; e (j) letras imobiliárias garantidas.

Os recursos do Cedente, serão aplicados em conformidade com a política de investimento prevista em seu regulamento, visando proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante do patrimônio líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários. a administração e a gestão do Cedente serão realizadas de acordo com o disposto em seu regulamento, especialmente com base em sua política de investimentos.

O Cedente possui como gestor a GUARDIAN GESTORA LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para administrar carteiras de valores mobiliários.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto exclusivamente pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários advindos do Contrato de Locação (BTS).



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o único devedor dos direitos creditórios é a Devedora.

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

Denominação	Uberlândia Refrescos Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.814.940/0001-10.
Tipo Societário	Sociedade empresarial limitada
Características Gerais do Negócio	A Devedora possui sede na cidade de Uberlândia-MG, tem como objeto social: Fabricação de Refrigerantes; Fabricação de Água Mineral; Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos; Fabricação de Bebidas Energéticas; Comércio de Refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo; Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo; Comércio de Hidro tônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo; Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo; Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja; Transbordo de mercadorias próprias; Comércio de outras bebidas alcoólicas (vinhos, cachaças, bebidas destiladas, etc) por atacado e varejo, Transporte de carga estadual, interestadual, intermunicipal e municipal e Comércio atacadista de bebidas não especificadas acima.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas	Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória, conforme descritas na Seção 10 deste Prospecto.

Adicionalmente, a despeito de a AFI (Solo) e da AFI (Superfície) ser prestada pela Alebisa e pelo Cedente, respectivamente, se o produto da excussão da referida garantia não for suficiente para o pagamento integral dos Créditos Imobiliários, a Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, nos termos do §5-A, art. 27 da Lei 9.514, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução, não sendo Alebisa coobrigada e/ou fiadora em relação ao pagamento das demais Obrigações Garantidas.

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

As demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo V.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida. Adicionalmente, destaca-se que não foram incluídos índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade efetivo na Data de Emissão e ajustado de modo a permitir a visualização de eventual impacto desses indicadores na situação financeira

da Devedora, conforme o Código Anbima, pois tais índices ajustados são aplicáveis quando o devedor estiver captando recursos através da emissão, sendo que, na presente Emissão, a Devedora não recebeu recursos decorrentes da Oferta.

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

Descrever sumariamente o histórico da Devedora:

Fundada em 1971 por Maurílio Biagi na cidade de Uberlândia, a Uberlândia Refrescos surgiu como um depósito da franquia Coca-Cola, Refrescos Ipiranga, e em 1976 transformou-se em fábrica. Em 1987 a Refrescos Ipiranga passou a ser denominada Uberlândia Refrescos e desde então, a companhia está sob o comando do CEO Alexandre Biagi, filho de Maurílio. Em 2012, fizeram a aquisição de uma moderna e sustentável linha de produção que triplicou a capacidade de enchimento de garrafas PET. Sendo assim, firmou-se em 2013 entre as 5 melhores franquias do país. Ao longo dos últimos anos, a companhia iniciou uma fase de expansão: em 2018 a 1ª etapa da nova Unidade Alexandre Biagi ficou operacional e em 2022 a 2ª Etapa da Unidade Alexandre Biagi foi concluída. Além disso, em 2022 a empresa conquistou o prêmio de Melhor Franquia Coca-Cola da América Latina em performance de crescimento e a certificação ESG Excellence.

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas:

A Uberlândia Refrescos está presente no mercado brasileiro de bebidas há 48 anos operando no Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba e Noroeste de Minas. Atualmente, a Companhia possui atuação em diversos segmentos como: água, café, chás, refrigerantes, néctares, sucos, lácteos, bebidas entre outros. A Companhia, bem como suas controladas, tem por objetivo social:

- (i) A Fabricação de Refrigerantes; Fabricação de Água Mineral; Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos; Fabricação de Bebidas Energéticas;
- (ii) Comércio de Refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo; Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo; Comércio de Hidro tônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo; Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo; Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja;
- (iii) Transbordo de mercadorias próprias e Transporte de cargas;
- (iv) Comércio de outras bebidas alcoólicas (vinhos, cachaças, bebidas destiladas, etc) por atacado e varejo;
- (v) Transporte de Carga Estadual, Interestadual, Intermunicipal e Municipal
- (vi) Comércio Atacadista de Bebidas não especificadas acima.

A Uberlândia Refrescos possui participação na seguinte coligadas: (i) 1,43% na Leão Alimentos e Bebidas Ltda e (ii) 0,47% na Trop Frutas do Brasil S.A:

- (i) A Leão Alimentos e Bebidas Ltda. atua nos segmentos de néctares, sucos, bebidas mistas, isotônicos, chás secos e prontos para beber, que integram os produtos das marcas Del Valle Mais, Chá Leão, Matte Leão, Powerade, Leão Senses e Chimarrão Pampas. É uma empresa de capital nacional formada pela Coca Cola Brasil e seus franqueados regionais, responsável pela gestão de toda a cadeia produtiva da linha nacional de bebidas sem gás, chás e energéticos do portfólio da Coca Cola no país.
- (ii) Trop Frutas do Brasil S.A, indústria sediada em Linhares-ES atua focada na produção e comercialização da poupa integral e sucos integrais e concentrados de frutas, por demanda para atendimento aos produtos da Leão Alimentos e Bebidas.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

Não aplicável, dado que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal dos negócios da Devedora no último exercício social.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não aplicável, dado que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

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

QUOTISTA DA UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.					
CNPJ	Nacionalidade - UF	Participa de Acordo de Quotistas	Quotista Controlador	Última Alteração	
Qtde. Quotas Ordinárias (Unidades)	Quotas Ordinárias (%)	Qtde. Quotas Preferenciais (Unidades)	Quotas Preferenciais	Qtde. Total de Quotas (Unidades)	Total Quotas (%)
Quotista Residente no Exterior		Nome do Representante Legal ou Mandatário de Quotista Residente No Exterior		CPF/CNPJ do Representante Legal ou Mandatário	
Alebisa Empreendimentos e Participações Ltda.					
60.140.126/0001-93	Brasil	Não	Sim	30/04/2024	
22.081.532	99,75%	0	0	22.081.532	99,75%
Não		N/A		N/A	
Alexandre Lacerda Biagi					
041.118.898-40	Brasileiro	N/A	Não	30/04/2024	
55.342	0,25%	0	0	55.342	0,25%
Não		N/A		N/A	

QUOTISTA DA ALEBISA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.					
CNPJ	Nacionalidade - UF	Participa de Acordo de Quotistas	Quotista Controlador	Última Alteração	
Qtde. Quotas ordinárias (unidades)	Quotas Ordinárias (%)	Qtde. Quotas Preferenciais (Unidades)	Quotas Preferenciais	Qtde. Total de Quotas (Unidades)	Total Quotas (%)
Quotista Residente no Exterior		Nome do Representante Legal ou Mandatário de Quotista Residente no Exterior		CPF/CNPJ do Representante Legal ou Mandatário	
Alexandre Lacerda Biagi					
041.118.898-40	Brasileiro	N/A	Não	N/A	
25.035	100,00%	0	0	25.035	100,00%
Não		N/A		N/A	

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

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

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não adota uma política de indicação de membros do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária;

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

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não utiliza mecanismos de avaliação de desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria e/ou do(s) comitê(s) que a ele se reporta(m)

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não adota qualquer política diferenciada de identificação e administração de conflitos de interesses

(d) por Órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero;

	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração					x
Diretoria					x
Total					x

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça;

	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração					x
Diretoria					x
Total					x

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes;

Não aplicável, tendo em vista que não há outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

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

Não aplicável, tendo em vista que não há objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração;

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

Não aplicável, tendo em vista que, na estrutura administrativa da Devedora, seu Conselho de Administração e sua Diretoria Estatutária não atuam diretamente na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidade relacionados ao clima.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal:

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	1	0	1
Nº Total de membros remunerados	0	1	0	1
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	1	0	1
Nº Total de membros remunerados	0	1	0	1
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	1	0	1
Nº Total de membros remunerados	0	1	0	1
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	1	0	1
Nº Total de membros remunerados	0	1	0	1
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

Não aplicável, dado que não houve transações com partes relacionadas da Devedora no último exercício social.

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

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R\$)	R\$ 22.136.874,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas ordinárias	22.136.874
Quantidade de quotas ordinárias	0
Quantidade de quotas ordinárias	22.136.874



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES

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

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios com a Emissora. Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico e a Emissora. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder e a Emissora. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Cedente

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

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

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com a Devedora, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral. Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. 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 de banco de investimento, podendo vir a contratar 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

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

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

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

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

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

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

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

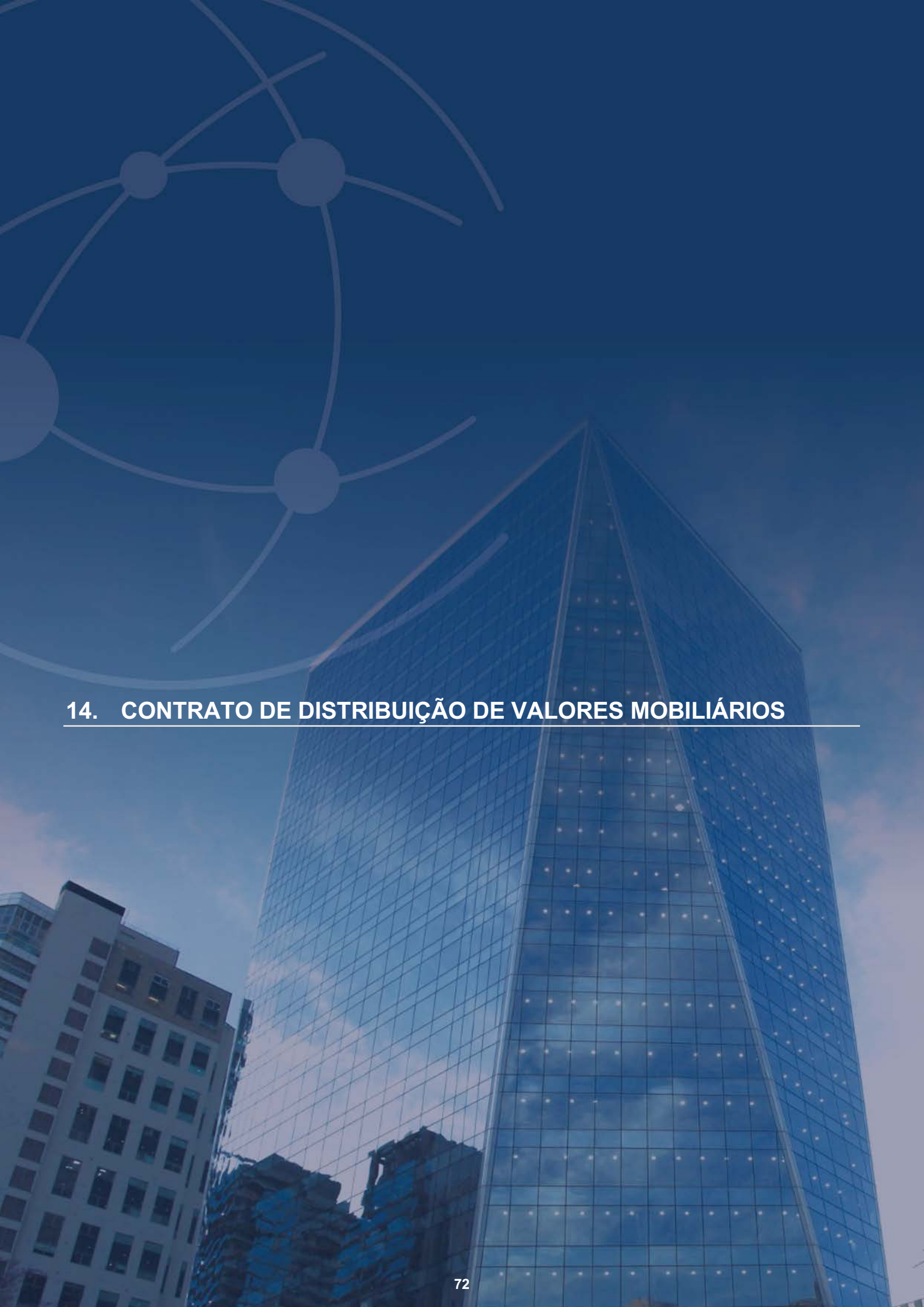
A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

A Emissora, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Emissora.

As emissões de certificados de recebíveis da emissora na qual o Agente Fiduciário participa estão descritas no Anexo VII ao Termo de Securitização, o qual, por sua vez, consta como Anexo IV ao Prospecto.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Por Meio de Rito de Registro Automático De Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª Emissão da Bari Securitizadora S.A” foi celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, com a interveniência do Cedente, em 10 de dezembro de 2024, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, o Cedente e a Emissora.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos (“Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”):

- (i) A celebração dos Documentos da Operação (com exceção das Escrituras AFI e do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto em termos mutuamente aceitos pelas Partes e confirmados pelo assessor legal;
- (ii) Finalização do relatório de due diligence do Imóvel, do Cedente e da Locatária e Alebisa e obtenção de opinião legal, incluindo o recebimento e análise dos Documentos da Operação;
- (iii) Obtenção, pelos garantidores, pela Securitizadora e pelo Cedente de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares, de terceiros, credores e/ou sócios necessários à realização, efetivação, formalização e liquidação da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) Obtenção do registro da Oferta para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, conforme aplicável;
- (v) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM;
- (vi) Emissão dos CRI;
- (vii) Contratação e remuneração pelo Cedente ou Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, conforme aplicável e previsto na relação de despesas constantes dos Documentos da Operação, dos prestadores de serviços da Oferta, que incluem, mas não se limitam ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, à CVM e à B3;
- (viii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Cedente perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas;
- (ix) Até o momento da divulgação do Anúncio de Início, todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, devidos até tal data, inclusive a taxa cobrada pela CVM e pela B3, tenham sido efetivamente pagos pelo Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme aplicável;
- (x) Instituição, pela Securitizadora, do Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xi) Não ocorrência (a) de decretação de falência da Locatária e/ou do Cedente, (b) de apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência (em qualquer caso, independente do deferimento) pela Locatária e/ou pelo Cedente, (c) de apresentação por terceiros pedido de falência da Locatária e/ou do Cedente não elidido no prazo legal, ou (d) de apresentação do por qualquer da Locatária e/ou pelo Cedente de pedido de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- (xii) Inexistência de decisão judicial reconhecendo o descumprimento, pela Locatária e/ou pelo Cedente, das normas aplicáveis às suas atividades que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de

julho de 2022, e demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável;

- (xiii)** Inexistência de decisão judicial reconhecendo o descumprimento, pela Locatária e/ou pelo Cedente, das leis ambientais aplicáveis a suas respectivas atividades e projetos; e
- (xiv)** Não ocorrência de uma hipótese de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão).

Qualquer omissão ou inveracidade que sejam identificadas pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas pela Emissora e/ou pelo Cedente, não sanadas no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento, pela Emissora e/ou pelo Cedente, de comunicação do Coordenador Líder nesse sentido, deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, dada a responsabilidade do Coordenador Líder perante o mercado de capitais brasileiro, na qualidade de instituição intermediária.

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

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição não implicará qualquer reconhecimento ou confirmação de atendimento ou satisfação de qualquer das condições referidas acima, restando ao Cedente 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.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, § 4º, da RCVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do Registro da Oferta na CVM.

Observadas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e seu integral atendimento, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade dos CRI, obrigando-se a subscrever os CRI que não sejam colocados junto a Investidores até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

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

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

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

As Instituições Participantes que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária) ao Coordenador Líder receberão remuneração equivalente a um percentual do valor total subscrito e integralizado pelos investidores das

Instituições Participantes no âmbito da Oferta, conforme estipulado em cada termo de adesão ao Contrato de Distribuição. A remuneração das Instituições Participantes será descontada da comissão devida ao Coordenador Líder, conforme estipulada no Contrato de Distribuição, e será paga às Instituições Participantes, pela Emissora ou pelo Coordenador Líder, em ambos os casos, por conta e ordem do Cedente, à critério do Coordenador Líder.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 20 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição

Custos Flat CRI				
Custos de Emissão	Valor Total (R\$)	% do Total	Custo Unitário por CRI (%)	% em relação ao Valor Total da Oferta
Coordenação e Estruturação	R\$7.371.333,70	43,17%	16,4	1,64%
Distribuição	R\$9.014.941,89	52,80%	20,0	2,00%
Advogados Externos	R\$276.136,67	1,62%	0,61	0,06%
CVM	R\$135.000,00	0,79%	0,30	0,03%
ANBIMA	R\$21.775,50	0,13%	0,05	0,00%
B3	R\$127.500,00	0,75%	0,28	0,03%
Securizadora	R\$61.981,18	0,36%	0,14	0,01%
Escriturador e Liquidante	R\$833,33	0,00%	0,00	0,00%
Auditor do Patrimônio Separado	R\$7.500,00	0,04%	0,02	0,00%
Agente Fiduciário	R\$25.098,60	0,15%	0,06	0,01%
Resgistrador e Custodiante CCI	R\$22.136,14	0,13%	0,05	0,00%
Publicidade	R\$11.000,00	0,06%	0,02	0,00%
Total	R\$ 17.075.237,02	100,00%	37,94	3,79%
Custos Recorrentes CRI				
Custos de Manutenção	Valor Total (R\$)	% do Total	Custo Unitário por CRI (%)	% em relação ao Valor Total da Oferta
Securizadora	R\$39.845,05	45,52%	0,09	0,01%
Agente Fiduciário	R\$19.122,74	21,85%	0,04	0,00%
Escriturador e Liquidante	R\$10.000,00	11,42%	0,02	0,00%
Custodiante	R\$11.068,07	12,64%	0,02	0,00%
Auditor do Patrimônio Separado	R\$7.500,00	8,57%	0,02	0,00%
Estimativa Total Anual	R\$87.535,86	100,0%	0,19	0,02%



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

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

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

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

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

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 podem ser encontradas no seguinte website:

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

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

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, e as informações financeiras trimestrais - ITR para o período findo em 30 de junho de 2023 podem ser encontradas no Anexo V deste Prospecto.

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

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

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

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

O contrato social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo III a este Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo IV a este Prospecto.

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

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



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

- **Emissora**

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, conjuntos 101/102

Jardim Paulistano, São Paulo – SP

CEP 01452-000

At.: Ana Carolina Marcondes de Castro

Tel.: (11) 3562-9081

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

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

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

- **Coordenador Líder**

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

CNPJ 13.220.493/0001-17

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: PPCM

Telefone: (11) 3704-1000

E-mail: ppcm@brpartners.com.br

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

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

- **Assessor Jurídico do Coordenador Líder**

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo - SP

At.: Fernanda Amaral, Felipe Casali e Bruno Benato

Telefone: (11) 3728-8100

E-mail: famaral@freitasleite.com.br / fcasali@freitasleite.com.br / bbenato@freitasleite.com.br

Website: www.freitasleite.com.br

- **Assessor Jurídico da Emissora**

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia,

CEP 04551-000, São Paulo, SP

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

Telefone: (11) 3047-0777

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

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

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

- **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

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

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

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

- **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At: Ana Eugênia de Jesus Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

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

- **Banco Liquidante**
ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: Sr. André Sales
E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br
Website: <http://www.itau.com.br>

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

- **Escriturador**
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

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

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

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a securitizadora declara que seu registro de emissora se encontra atualizado.

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

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 o Coordenador Líder, 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) este Prospecto Preliminar contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora e 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 o 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 e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão 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 pela CCIs, sobre o Fundo de Reserva e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e
- (vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário 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 e com o assessor legal contrato na oferta, 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, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm 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, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado 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 EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

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

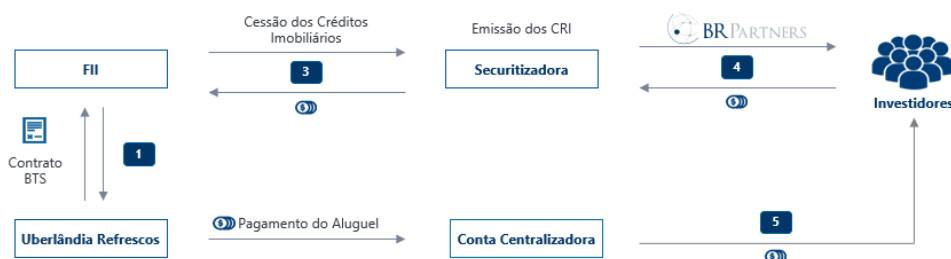
18.1. Duration do título de Securitização

Duration CRI: 4,4 anos

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

Fluxograma e Descrição da Estrutura

Fluxograma



Passo a Passo

1. O FII ("Cedente") é titular de Créditos Imobiliários oriundos do Contrato BTS, cujo locatário é a Uberlândia Refrescos.
2. O Cedente, via Contrato de Cessão, cede o Contrato BTS à Securitizadora em troca de um Valor de Cessão. O Cedente emite, contra a Instituição Custodiante, Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") lastreada nos créditos do Contrato BTS.
3. A Securitizadora utiliza a CCI como lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
4. O BR Partners distribui o CRI no mercado de capitais doméstico, de acordo com a Resolução CVM 160. Os recursos captados junto aos Investidores são utilizados pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão ao FII.
5. Mensalmente, os aluguéis devidos pela Uberlândia Refrescos são pagos diretamente na conta centralizadora dos CRI, movimentada exclusivamente pela Securitizadora, que utiliza esses recursos para pagamento dos juros e amortização do CRI aos Investidores.

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

Quórum de Deliberação: Maioria simples, em primeira ou segunda convocação.

Quóruns Qualificados: 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

18.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
1	09/01/2025	Sim	Não	—
2	10/02/2025	Sim	Sim	0,0364%
3	12/03/2025	Sim	Sim	0,0962%
4	08/04/2025	Sim	Sim	0,1267%
5	09/05/2025	Sim	Sim	0,0978%
6	09/06/2025	Sim	Sim	0,0686%
7	08/07/2025	Sim	Sim	0,0989%
8	08/08/2025	Sim	Sim	0,0102%
9	08/09/2025	Sim	Sim	0,0699%

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
10	08/10/2025	Sim	Sim	0,0405%
11	10/11/2025	Sim	Sim	0,0110%
12	08/12/2025	Sim	Sim	0,1123%
13	09/01/2026	Sim	Sim	0,0417%
14	09/02/2026	Sim	Sim	0,0718%
15	09/03/2026	Sim	Sim	0,7226%
16	09/04/2026	Sim	Sim	0,6125%
17	11/05/2026	Sim	Sim	0,6800%
18	09/06/2026	Sim	Sim	0,6887%
19	08/07/2026	Sim	Sim	0,6678%
20	10/08/2026	Sim	Sim	0,6168%
21	09/09/2026	Sim	Sim	0,6845%
22	08/10/2026	Sim	Sim	0,6936%
23	10/11/2026	Sim	Sim	0,7028%
24	08/12/2026	Sim	Sim	0,7526%
25	11/01/2027	Sim	Sim	0,6925%
26	10/02/2027	Sim	Sim	0,7615%
27	08/03/2027	Sim	Sim	0,8314%
28	08/04/2027	Sim	Sim	0,7237%
29	10/05/2027	Sim	Sim	0,7636%
30	08/06/2027	Sim	Sim	0,8040%
31	08/07/2027	Sim	Sim	0,7558%
32	09/08/2027	Sim	Sim	0,7665%
33	09/09/2027	Sim	Sim	0,7775%
34	08/10/2027	Sim	Sim	0,8185%
35	09/11/2027	Sim	Sim	0,8602%
36	08/12/2027	Sim	Sim	0,8518%
37	10/01/2028	Sim	Sim	0,7960%
38	08/02/2028	Sim	Sim	0,8675%
39	08/03/2028	Sim	Sim	0,9402%
40	10/04/2028	Sim	Sim	0,8352%
41	09/05/2028	Sim	Sim	0,9970%
42	08/06/2028	Sim	Sim	0,8932%
43	10/07/2028	Sim	Sim	0,9370%
44	08/08/2028	Sim	Sim	0,9518%
45	11/09/2028	Sim	Sim	0,9073%
46	09/10/2028	Sim	Sim	1,0113%
47	09/11/2028	Sim	Sim	0,9979%
48	08/12/2028	Sim	Sim	1,0504%
49	09/01/2029	Sim	Sim	1,0614%
50	08/02/2029	Sim	Sim	1,0196%
51	08/03/2029	Sim	Sim	1,1560%

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
52	09/04/2029	Sim	Sim	1,0864%
53	09/05/2029	Sim	Sim	1,1052%
54	08/06/2029	Sim	Sim	1,1245%
55	09/07/2029	Sim	Sim	1,1444%
56	08/08/2029	Sim	Sim	1,1351%
57	11/09/2029	Sim	Sim	1,1258%
58	08/10/2029	Sim	Sim	1,2656%
59	09/11/2029	Sim	Sim	1,1997%
60	10/12/2029	Sim	Sim	1,2847%
61	09/01/2030	Sim	Sim	1,3062%
62	08/02/2030	Sim	Sim	1,2717%
63	12/03/2030	Sim	Sim	1,3561%
64	08/04/2030	Sim	Sim	1,4128%
65	09/05/2030	Sim	Sim	1,3815%
66	10/06/2030	Sim	Sim	1,3798%
67	08/07/2030	Sim	Sim	1,4976%
68	08/08/2030	Sim	Sim	1,4098%
69	09/09/2030	Sim	Sim	1,4695%
70	08/10/2030	Sim	Sim	1,5310%
71	08/11/2030	Sim	Sim	1,5049%
72	09/12/2030	Sim	Sim	1,6257%
73	09/01/2031	Sim	Sim	1,6347%
74	10/02/2031	Sim	Sim	1,6424%
75	10/03/2031	Sim	Sim	1,7999%
76	08/04/2031	Sim	Sim	1,7533%
77	09/05/2031	Sim	Sim	1,8256%
78	09/06/2031	Sim	Sim	1,8408%
79	08/07/2031	Sim	Sim	1,9168%
80	08/08/2031	Sim	Sim	1,8764%
81	08/09/2031	Sim	Sim	1,9850%
82	08/10/2031	Sim	Sim	2,0081%
83	10/11/2031	Sim	Sim	2,0328%
84	08/12/2031	Sim	Sim	2,1687%
85	09/01/2032	Sim	Sim	2,1804%
86	11/02/2032	Sim	Sim	2,2734%
87	08/03/2032	Sim	Sim	2,4302%
88	08/04/2032	Sim	Sim	2,3849%
89	10/05/2032	Sim	Sim	2,4889%
90	08/06/2032	Sim	Sim	2,5982%
91	08/07/2032	Sim	Sim	2,6237%
92	09/08/2032	Sim	Sim	2,7120%
93	09/09/2032	Sim	Sim	2,8059%

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
94	08/10/2032	Sim	Sim	2,9356%
95	09/11/2032	Sim	Sim	3,0730%
96	08/12/2032	Sim	Sim	3,1351%
97	10/01/2033	Sim	Sim	3,2223%
98	08/02/2033	Sim	Sim	3,4120%
99	09/03/2033	Sim	Sim	3,6142%
100	08/04/2033	Sim	Sim	3,6814%
101	09/05/2033	Sim	Sim	3,9365%
102	08/06/2033	Sim	Sim	4,0316%
103	08/07/2033	Sim	Sim	4,2582%
104	08/08/2033	Sim	Sim	4,4754%
105	09/09/2033	Sim	Sim	4,6547%
106	10/10/2033	Sim	Sim	4,9749%
107	09/11/2033	Sim	Sim	5,2978%
108	08/12/2033	Sim	Sim	5,5384%
109	09/01/2034	Sim	Sim	5,9326%
110	08/02/2034	Sim	Sim	6,3480%
111	08/03/2034	Sim	Sim	6,9418%
112	11/04/2034	Sim	Sim	7,3505%
113	09/05/2034	Sim	Sim	8,1369%
114	09/06/2034	Sim	Sim	8,7859%
115	10/07/2034	Sim	Sim	9,7249%
116	08/08/2034	Sim	Sim	10,8398%
117	11/09/2034	Sim	Sim	12,1739%
118	09/10/2034	Sim	Sim	14,0455%
119	09/11/2034	Sim	Sim	16,4080%
120	08/12/2034	Sim	Sim	19,7135%
121	09/01/2035	Sim	Sim	24,7839%
122	12/02/2035	Sim	Sim	33,0864%
123	08/03/2035	Sim	Sim	49,8890%
124	09/04/2035	Sim	Sim	100,0000%



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
ANEXO V	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA



ANEXO I

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

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

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

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

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

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

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

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

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

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

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

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

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

Curitiba, 29 de agosto de 2022.



Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Presidente



Mateus Vargas Fogaça
Secretário

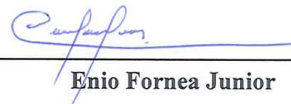


**ANEXO I À ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA
EM 29 DE AGOSTO DE 2022.**

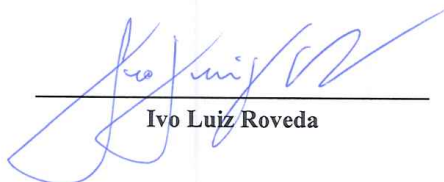
Lista de Presença dos Conselheiros



Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro



Enio Fornea Junior



Ivo Luiz Roveda



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

Página 4 de 4

TERMO DE AUTENTICIDADE

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

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



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

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

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



ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

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

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de abril de 2023, às 15:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba – Paraná.

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

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

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

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

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

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

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

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



- IV. A reeleição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia, Srs. (a) **Enio Fornea**, 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

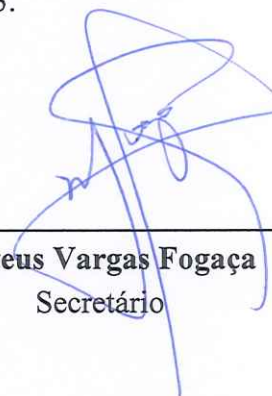
V. a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da Lei nº 6.404/76.

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, §4º da Lei 6.404/76.

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

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

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

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

- (a) alteração do Estatuto Social;
- (b) transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação;

- (c) emissão ou o resgate de qualquer valor mobiliário de emissão da própria Companhia, bem como a alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e emissões relacionados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários e aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidos no curso regular das atividades da Companhia;
- (d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;
- (e) participação da Companhia no capital de outras sociedades;
- (f) aprovação da recompra, amortização e/ou resgate de ações pela Companhia, e;
- (g) a autorização aos administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia.

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (g) aprovação de volume global de emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, de Notas Promissórias Comerciais (“Commercial Papers”), ou de quaisquer outros títulos lastreados em créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei 11.076/04, ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão ou série, desde que dentro dos limites gerais pré-estabelecidos;
- (h) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos, para todas as áreas principais de atuação da Companhia;
- (i) aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;
- (j) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;
- (k) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;
- (l) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria, e autorizar a distribuição de dividendos intermediários e, se distribuído estes com base em resultados apurados em balanço intermediário, fixar a participação nos lucros que farão jus os administradores;
- (m) escolher e destituir os auditores independentes;
- (n) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, por exigência legal ou estatutária;
- (o) fixar o voto a ser dado pelo representante da Companhia nas Assembleias Gerais e reuniões das sociedades em que participe como acionista e aprovar previamente as alterações do contrato ou estatuto social das sociedades em que a Companhia participe como quotista ou acionista, inclusive aprovando a escolha dos administradores de sociedades controladas ou coligadas a serem eleitos com o voto da Companhia; e

- (p) submeter à deliberação da Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social.

Artigo 16. A Diretoria será composta de, no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo dentre eles nomeado um como Diretor-Presidente, um como Diretor de Operação de Securitização, e um como Diretor de *Compliance*, cumulativamente ou não, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos.

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

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

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

Parágrafo Terceiro. Os mandatos ou procurações conferidos pela Companhia serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores, conterão poderes específicos e prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo os que contemplarem os poderes da cláusula *ad 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 III

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA

 Ministério da Economia Secretaria de Governo Digital Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)		
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF) 31205645726		Código da Natureza Jurídica 2062	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio		
1 - REQUERIMENTO					
ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais					
Nome: <u>UBERLANDIA REFRESCOS LTDA</u> (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)					
requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:					
Nº FCN/REMP  MGE2400409904					
Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO	
1	002	024	2	ALTERACAO	
				ALTERACAO DE FILIAL NA UF DA SEDE	
<u>UBERLANDIA</u> Local			Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:		
<u>2 MAIO 2024</u> Data			Nome: _____ Assinatura: _____ Telefone de Contato: _____		
2 - USO DA JUNTA COMERCIAL					
☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA					
Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):					
☐ SIM		☐ SIM		Processo em Ordem À decisão	
_____		_____		____/____/____ Data	
_____		_____		_____	
_____		_____		_____	
_____		_____		_____	
☐ NÃO ____/____/____ Data		☐ NÃO ____/____/____ Data		Responsável	
Responsável		Responsável		Responsável	
DECISÃO SINGULAR					
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)		2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se.		☐	☐	☐	☐
☐ Processo indeferido. Publique-se.					
				____/____/____ Data	_____ Responsável
DECISÃO COLEGIADA					
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)		2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se.		☐	☐	☐	☐
☐ Processo indeferido. Publique-se.					
____/____/____ Data		_____ Vogal	_____ Vogal	_____ Vogal	
		Presidente da _____ Turma			
OBSERVAÇÕES					



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 1/12



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/295.345-0	MGE2400409904	09/05/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
071.512.208-80	SERGIO GALLO RUIVO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 2/12

**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

ALEBISA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI, empresa estabelecida na Rua Ceará, 3.195 sala 05, Bairro Custódio Pereira, CEP 38.405-240, em Uberlândia, Estado de Minas Gerais, inscrita no C.N.P.J. sob nº 60.140.126/0001-93, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35208478808 de 03/03/89 e alterações na JUCEMG sob o nº 3565725 em 25/07/2006, 4315140 em 25/03/2010, 4691171 em 22/09/2011, 5123978 em 06/08/2013, 5144087 em 10/09/2013, 31600118555 em 11/04/2014, 5713807 em 08/03/2016 e 6383088 em 11/12/2017, neste ato representada pelo sócio majoritário e Administrador Sr. **ALEXANDRE LACERDA BIAGI**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/11/1958, empresário, residente e domiciliado na Rua Triângulo Mineiro, 25, Apto 201, Bairro Copacabana, CEP 38.411-070, em Uberlândia, Estado de Minas Gerais, portador da cédula de identidade RG nº 8.264.197-3 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 041.118.898-40.

ALEXANDRE LACERDA BIAGI, brasileiro, solteiro, nascido em 04/11/1958, empresário, residente e domiciliado à Rua Triângulo Mineiro nº 25, apto 201, Bairro Copacabana, CEP 38.411-070, em Uberlândia, Estado de Minas Gerais, portador da cédula de identidade RG nº 8.264.197-3, SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 041.118.898-40.

Únicos sócios da sociedade limitada, denominada **UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.814.940/0001-10, com sede na Rua Terezina Segadães, 45, Bairro Tibery, em Uberlândia, estado de Minas Gerais, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob o nº 312.0564572-6 em 24 de março de 1999 e alterações arquivadas sob nº 1821802 em 05/10/99, 2424652 em 19/05/2000, 2578564 em 01/03/02001, 2900501 em 16/01/2003, 2942189 em 20/05/20013, 3223030 em 20/09/2004, 3394559 em 11/08/2005, 3430712 em 22/11/2005, 3523233 em 05/04/2006, 3697864 em 15/03/2007, 3984338 em 16/09/2008, 4182722 em 24/08/2009, 4213627 em 07/10/2009, 4253986 em 12/11/2009, 4359133 em 21/05/2010, 4547471 em 04/03/2011, 4670086 em 18/08/2011, 4847827 em 11/05/2012, 5510353 em 19/05/2015, 5532958 em 25/06/2015, 6489442 em 31/01/2018, 6929128 em 18/07/2018, 7609802 em 17/12/2019, 7679119 em 27/01/2020, 8733417 em 18/08/2021 e 8886315 em 08/11/2021, 8967528 em 27/12/2021, 9605377 em 26/09/2022, 9801502 em 14/12/2022, 1073518 em 10/08/2023, 11170479 em 29/11/2023, 11471457 em 31/01/2024.

Têm entre si, de comum acordo, ajustada a presente alteração contratual, dentro das condições estipuladas e estabelecidas nas cláusulas a seguir descritas, com obediência à legislação pertinente, que se obrigam a cumprir e respeitar.

EMENTA: Em atendimento a necessidade da empresa, efetua-se as seguinte alteração:

01 – Cláusula primeira da Denominação Social e Sede

- Altera o endereço da unidade de transbordo localizada na cidade de Monte Carmelo para Alameda dos Viscondes nº 190, Bairro Mansões Fidalgas, Quadra “L” lote “17” na cidade de Monte Carmelo/MG, CEP 38.500-000 CNPJ – 23.814.940/0016-04
- Regulariza o endereço da unidade localizada na cidade Iturama para Avenida Marginal Vicente Delfino de Freitas nº 1230, Depósito Coca Cola, Área de Expansão Urbana na cidade de Iturama/MG, CEP 38.280-000 CNPJ – 23.814.940/0021-63

02 – Consolidação das Cláusulas Contratuais

1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa **UBERLANDIA REFRESCOS LTDA**, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 3/12



VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.

CONTRATO SOCIAL

DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

Cláusula 1ª

1.1 - Sob a denominação de UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA, fica organizada uma Sociedade Limitada, em que se transformou a sociedade por ações UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA. A sociedade tem sede social à Rua Terezina Segadães nº 45, Bairro Tibery, em Uberlândia, estado de Minas Gerais, que se regerá pelo presente contrato social e pelas normas legais que lhe forem aplicáveis, podendo abrir e fechar filiais, agências ou depósitos em qualquer parte do território nacional com ou sem capitais autônomos, a juízo dos sócios.

Parágrafo Único: A sociedade possui treze filiais instaladas, sendo:

- 04 filiais cujo objeto principal é o comércio atacadista de cerveja, chope, refrigerante e bebidas não alcoólicas:

1. Av. Francisco Podboy, nº 565, Distrito Industrial, CEP 38.056-630, em Uberaba, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190300388-6 e CNPJ 23.814.940/0002-09;
2. Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 3.133, Distrito Industrial I, CEP 38.700-000, em Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190300387-8 e CNPJ 23.814.940/0009-77;
3. Av. Manoel Afonso Cancela, nº 101, Galpão 01, Setor Norte Industrial, CEP 38.301-196, em Ituiutaba, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190300384-3 e CNPJ 23.814.940/0012-72;
4. Av. Marginal Vicente Delfino de Freitas, nº 1230, Depósito Coca Cola, Área de Expansão Urbana, CEP – 38.280-000, em Iturama, Estado de Minas Gerais, registrado na JUCEMG sob o NIRE 3190300385-1 e CNPJ 23.814.940/0021-63

- 01 filial cujo objeto principal é a fabricação de refrigerantes:

1. Rua Aeronauta nº 2050, Bairro Jardim Ipanema I, CEP 38.406-292 em Uberlândia, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190300386-0 e CNPJ 23.814.940/0010-00.

- 08 filiais com objeto exclusivo de transbordo de mercadorias próprias:

1. Rua Imbiara nº 405 – Galpão A, Bairro Distrito Industrial José Honorato da Silva, CEP 38.180-315, em Araxá, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190257631-9 e CNPJ 23.814.940/0014-34
2. Alameda dos Viscondes, nº 190, Bairro Mansões Fidalgas, Quadra “L” lote “17” CEP: 38.500-000, em Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o nº 3190167600-0 e CNPJ 23.814.940/0016-04
3. Rua Presidente Vargas, 3140, Bairro São Judas, CEP: 38.743-018, em Patrocínio, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o nº 3190257632-7 e CNPJ 23.814.940/0015-15.
4. Rodovia BR 364, KM 28, S/N, CEP 38.200-000, em Frutal, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o nº 31902579630-1 e CNPJ 23.814.940/0013-53.

2



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 4/12

**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

5. Av. Manoel Afonso Cancela, nº 101, Setor Industrial Norte, CEP 38.301-196, em Ituiutaba, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3190269270-0 e CNPJ 23.814.940/0017-87.
6. Rua Francisco de Souza Porto, s/n, Bairro Flamboyant, CEP 38.600-575, em Paracatu, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob NIRE 3120564572-6 e CNPJ 23.814.940/0018-68.
7. Av. José Rabelo de Souza, nº 1.440, Bairro Esplanada, CEP 38.770-000, em João Pinheiro, Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob NIRE 3190300383-5 e CNPJ 23.814.940/0019-49.
8. Av. Marginal Vicente Delfino de Freitas, nº 1230, Área de Expansão Urbana, CEP 38.280-000, em Iturama. Estado de Minas Gerais, registrada na JUCEMG sob o nº 3190293610-2 e CNPJ 23.814.940/0020-82.

OBJETO DA SOCIEDADE

Cláusula 2ª

- a) Fabricação de Refrigerantes;
- b) Fabricação de Água Mineral;
- c) Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos;
- d) Fabricação de Bebidas Energéticas;
- e) Comércio de refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo;
- f) Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo;
- g) Comércio de Hidrotônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo;
- h) Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo;
- i) Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja;
- j) Transbordo de mercadorias próprias;
- k) Comércio de outras bebidas alcoólicas (vinhos, cachaças, bebidas destiladas, etc) por atacado e varejo.
- l) Transporte de Carga Estadual, Interestadual, Intermunicipal e Municipal
- m) Comércio Atacadista de Bebidas não especificadas acima.

DURAÇÃO

Cláusula 3ª

3.1 – A sociedade, cujas atividades tiveram o início na data de arquivamento ou registro do instrumento de constituição, terá sua duração por tempo indeterminado.

CAPITAL SOCIAL

Cláusula 4ª

4. 1 – O capital social, totalmente integralizado, é de R\$ 22.136.874,00 (vinte e dois milhões, cento e trinta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais), divididos em 22.136.874 quotas no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, ficando assim distribuído:

Quotistas	Qtde de cotas	% Partic.	Capital Social (R\$)
Alebisa Empreendimentos e Participações Eireli	22.081.532	99,7500	22.081.532,00
Alexandre Lacerda Biagi	55.342	0,2500	55.342,00
TOTAL	22.136.874	100,0000	22.136.874,00

4. 2 – As quotas são indivisíveis perante a sociedade e, nas deliberações dos quotistas, cada uma dará direito a um voto, sem embargo dos quóruns especialmente estabelecidos no presente contrato.



**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

4. 3 – É vedado aos sócios caucionarem ou, por qualquer outra forma, utilizarem as suas quotas em garantias de dívidas, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, de todos os demais sócios, que poderão negá-lo sem qualquer justificativa do seu ato.

4. 4 – A sociedade é limitada, respondendo cada um dos sócios ao valor de suas quotas, respondendo, entretanto, solidariamente, pela integralização do capital social, na forma do disposto no art. 1.052 do Código Civil.

ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 5ª

5. 1 – A administração da sociedade, bem como sua representação ativa ou passiva, judicial ou extrajudicial, caberá ao administrador não sócio nomeado pelos sócios, que exercerá as funções inerentes à indicação de seu cargo, cabendo-lhe em tais atos, o uso da denominação social conforme disposto nesta cláusula, sendo vedado fazer-se substituir no exercício de suas funções, sendo-lhe facultado no limite de seus poderes constituir mandatários da sociedade, com especificação dos atos e operações que poderão praticar.

5. 2 – A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio, Sr. **Sérgio Gallo Ruivo**, brasileiro, casado, nascido em 18/08/1964, engenheiro eletricitista, residente e domiciliado à rua Jose Elias nº 50 Ap 601 TR, Bairro Jardim Karaíba, CEP 38411-201 em Uberlândia, Estado de Minas Gerais, portador da cédula de identidade – RG nº 11.864.257-1 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 071.512.208-80, nomeado com prazo indeterminado.

Parágrafo 1º - Fica ressalvado que nos casos de contratação de empréstimos, com ou sem garantias de bens móveis ou imóveis da sociedade junto aos órgãos financeiros, será suficiente a assinatura do administrador, ou pessoa nomeada mandatária, desde que estes empréstimos se destinem ao custeio ou investimento nas operações da sociedade e que o valor líquido descontados as comissões bancárias, os impostos incidentes na forma da legislação em vigor da época da operação, seja creditado a favor de conta da sociedade.

Cláusula 6ª

6. 1 – É expressamente vedado o uso da denominação social em negócios estranhos aos objetivos sociais, tais como:

- a) Fianças, avais, endossos e abonos;
- b) Quaisquer outras garantias em favor de terceiros, sendo considerados nulos e inoperantes com relação à sociedade, exceto se aprovado por unanimidade em reunião com sócios.

Cláusula 7ª

7. 1 – A título de remuneração e a débito da conta de despesas gerais, o administrador fará jus a um salário mensal, vinculado à CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas.

DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula 8ª

8. 1 – Os sócios deliberarão sobre quaisquer assuntos de interesse social, inclusive sobre qualquer modificação ou reforma deste Contrato Social e quaisquer outras matérias previstas em lei, em reunião de sócios.

Parágrafo Único – Para que qualquer matéria seja validamente liberada em reunião de sócios, bastará o voto favorável do sócio Alebisa Empreendimentos e Participações Eireli, enquanto detiverem participação igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) das quotas representativas do capital da sociedade.

8. 2 – Qualquer dos sócios ou dos administradores poderão pedir a realização de assembleia de sócios. A convocação de assembleia de sócios far-se-á mediante carta publicada por 3 (três) vezes, no mínimo contendo local, data e hora da assembleia e a ordem do dia.

Parágrafo 1º – A primeira convocação deverá ser feita com 8 (oito) dias de antecedência,

4



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 6/12

**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

contado o prazo da publicação do primeiro anúncio e, não se realizando a assembleia, será publicado novo anúncio, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º – As convocações para a reunião de sócios poderão ser dispensadas, se estiverem presentes os sócios representando a totalidade do capital social ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo 3º – A reunião dos sócios poderá ser dispensada se todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que será objeto da reunião.

Parágrafo 4º – Qualquer dos sócios poderá ser representado por procurador, sendo então considerado presente à reunião dos sócios.

Parágrafo 5º – Respeitadas as disposições contidas na lei societária em vigor, os sócios reunir-se-ão em reunião de sócios no mínimo uma vez por ano, em caráter ordinário, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social.

Parágrafo 6º – Das reuniões dos sócios quotistas lavrar-se-á ATA, a qual será assinada por todos os sócios presentes e arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula 9ª

9. 1 – As quotas são intransferíveis a qualquer título, sem a expressa autorização da sociedade, nos termos deste artigo, ficando sempre assegurado à sociedade o direito de preferência para a aquisição das quotas ofertadas, para manutenção em tesouraria e posterior alocação aos sócios remanescentes.

9. 2 – A aquisição de quotas pela sociedade far-se-á com a utilização de fundos disponíveis e sem qualquer prejuízo ao capital social.

9. 3 – Na eventualidade da sociedade não se interessar pela aquisição, o direito de adquirir as quotas em oferta passará aos sócios.

9. 4 – O sócio que desejar alienar suas quotas sociais a qualquer título deverá comunicar à sociedade a sua intenção, por escrito, indicando o preço e as condições da alienação.

Parágrafo 1º – Se, nos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento de tal notificação, a sociedade não tiver exercido o direito de preferência para a aquisição das quotas ofertadas que lhe é assegurado as quotas poderão ser livremente transacionadas aos demais sócios, após notificação igualmente por escrito dentro de 10 dias seguintes ao término do prazo da sociedade para o exercício de seu direito de preferência.

Parágrafo 2º – Se houver interesse de todos os sócios pela aquisição das quotas, estas deverão ser rateadas, à proporção de suas participações, entre os remanescentes.

Parágrafo 3º – Não sendo exercida a preferência da sociedade e demais sócios, o sócio vendedor poderá alienar suas quotas a terceiros, nas condições ofertadas.

Parágrafo 4º – A inobservância do disposto relativamente à venda de quotas, importará na nulidade do ato, respondendo o sócio infrator pelas perdas e danos que causar, inclusive honorários de advogado pagos pelos sócios na defesa de seus direitos.

5



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 7/12

**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Cláusula 10ª

10. 1 – A sociedade entrará em liquidação e dissolução nos casos legais ou quando assim deliberarem os sócios em assembleia. Em ambas as hipóteses, os sócios deverão eleger o liquidante que funcionará durante o período de liquidação.

10. 2 – Em caso de liquidação da sociedade, os ativos deverão ser utilizados para pagar todas as dívidas da sociedade e o remanescente, se houver, será rateado entre os sócios em proporção das respectivas quotas que cada um possuir.

10. 3 – A morte, ausência, interdição ou exclusão de qualquer sócio não extinguirá a sociedade, que continuará com os sócios remanescentes. Em caso de falecimento de pessoa física ou extinção de pessoa jurídica dos sócios, o cônjuge, sucessor e ou herdeiro do sócio falecido poderá participar da sociedade com as quotas que lhe couber legalmente, ou receber o seu capital e lucros apurados com base no último balanço geral levantado pela sociedade.

DO EXERCÍCIO FINAL E BALANÇO ANUAL

Cláusula 11ª

11. 1 – O exercício social coincidirá com o ano civil. Dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, a sociedade levantará suas demonstrações financeiras, colocando-as à disposição dos sócios. Os resultados apurados terão a destinação que lhe for determinada em reunião de sócios, e serão atribuídos ou suportados pelos sócios, na proporção de suas quotas de capital.

Parágrafo 1º – A sociedade poderá levantar balanços em períodos semestrais, trimestrais ou períodos menores, respeitada a legislação vigente, inclusive para o fim de distribuir lucros.

Parágrafo 2º – Todos os sócios se obrigam a comparecer na sede da sociedade até o último dia útil do mês subsequente ao do balanço, para assiná-lo, se com ele concordarem, ou manifestar sua discordância. Na sua omissão considerar-se-á tacitamente aprovado.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 12ª

12. 1 – Os casos omissos no presente Contrato Social serão regulados pelo diploma legal aplicável às sociedades por ações.

Os administradores declaram e confirmam, sob pena das cominações legais, e para os efeitos no disposto no Decreto 1.800/96, art. 53, inc. 4º, que não se acham incurso em nenhum dos crimes, previstos em lei, que os impeçam de exercer atividades mercantis.

12. 2 – Fica eleito o foro da cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, com preferência a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação entre sócios e deles contra a sociedade, com fundamento no presente contrato social ou de decorrência dele.

12. 3 – Revogam-se todas as disposições em contrário, passando a vigorar esta consolidação, ficando assim consolidadas todas as cláusulas do Contrato Social da sociedade, inclusive as inseridas na presente alteração.

E, por estarem assim justos e contratados, em tudo o que foi lavrado, neste instrumento particular, obrigam-se a cumprir o presente, assinando-o em 01 (uma) via destinada ao

6



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 8/12

**VIGÉSIMA SETIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA
UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA
CNPJ 23.814.940/0001-10
NIRE 312.0564572-6
UBERLÂNDIA - M.G.**

registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, para que produza os seus efeitos legais e jurídicos.

Uberlândia – MG, 30 de abril de 2024.

Alebisa Empreendimentos e Participações Eireli
(Sócia)
Alexandre Lacerda Biagi

Alexandre Lacerda Biagi
(Sócio)
CPF 041.118.898-40

Sérgio Gallo Ruivo
(Administrador)
CPF 071.512.208-80

7



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 9/12



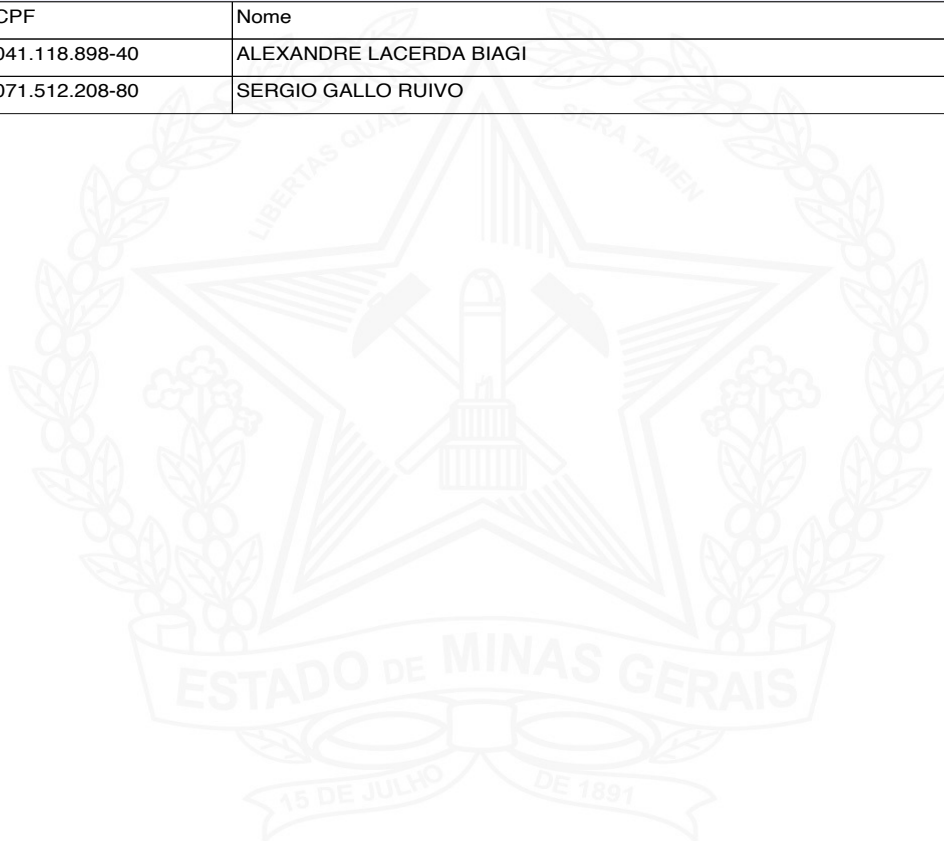
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/295.345-0	MGE2400409904	09/05/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.118.898-40	ALEXANDRE LACERDA BIAGI
071.512.208-80	SERGIO GALLO RUIVO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 10/12



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, de NIRE 3120564572-6 e protocolado sob o número 24/295.345-0 em 09/05/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11696987, em 13/05/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Maria da Piedade Sousa.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
071.512.208-80	SERGIO GALLO RUIVO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
071.512.208-80	SERGIO GALLO RUIVO
041.118.898-40	ALEXANDRE LACERDA BIAGI

Belo Horizonte, segunda-feira, 13 de maio de 2024



Documento assinado eletronicamente por Maria da Piedade Sousa, Servidor(a) Público(a), em 13/05/2024, às 11:03 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/validarDocumento/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 24/295.345-0.

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/12



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Belo Horizonte. segunda-feira, 13 de maio de 2024

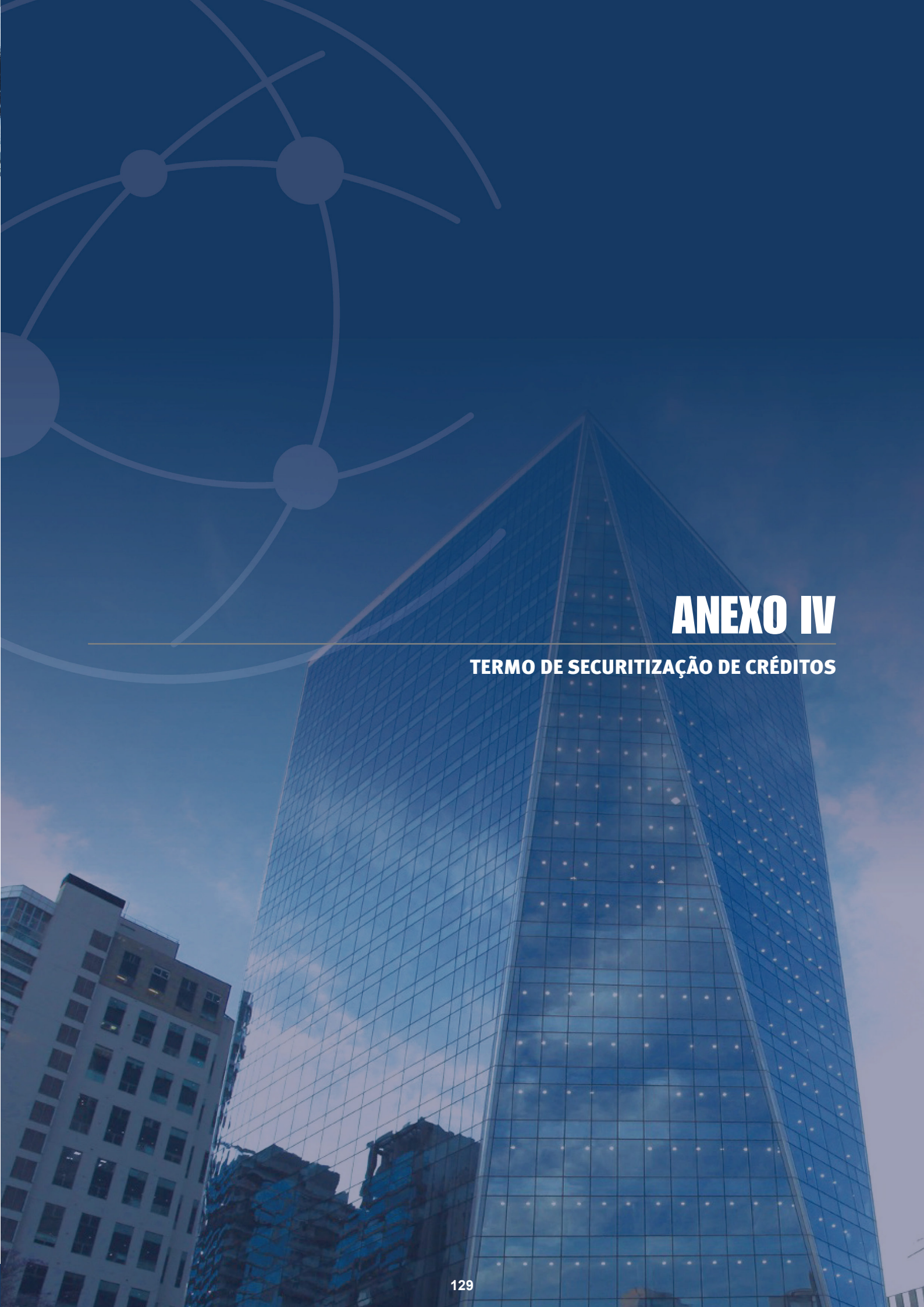


Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11696987 em 13/05/2024 da Empresa UBERLANDIA REFRESCOS LTDA, Nire 31205645726 e protocolo 242953450 - 09/05/2024. Autenticação: 6C86D4741F3711EADB74A341A0A8CE7F5E35D3C. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/295.345-0 e o código de segurança HVDR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 12/12



ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



BARI SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 10.608.405/0001-60

CELEBRADO ENTRE

BARI SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Bari**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**” ou “**Agente Fiduciário**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“AFI (Solo)”	A alienação fiduciária sobre a propriedade do solo do Imóvel Garantia, a ser constituída pela Alebisa, nos termos do Contrato de Locação (BTS) e da Escritura de AFI (Solo), como garantia das Obrigações Garantidas (Locação).
“AFI (Superfície)”	A alienação fiduciária sobre o direito real de superfície do Imóvel Garantia, a ser constituída pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de AFI (Superfície), como garantia do cumprimento pelo Cedente das Obrigações Garantidas (Cedente).
“AFI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFI (Solo); e (ii) AFI (Superfície).
“Afiladas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

“Agente Fiduciário”	A Vórtx , qualificada no preâmbulo acima.
“Agente Liquidante”	O Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI
“Alebisa”	A Alebisa Empreendimentos e Participações Ltda. , sociedade, com sede Rua Terezina Segadães, n.º 45, sala 05, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.140.126/0001-93.
“Aluguéis” ou “Aluguel”	Os aluguéis mensais a serem pagos pela Locatária ao Cedente, em decorrência da locação do Imóvel, conforme determinado no Contrato de Locação (BTS).
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Contrato de Cessão como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A variação acumulada do IPCA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTf>.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa o auditor responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, registrado na CVM, na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado referente à Oferta, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada no Capítulo <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, incluindo sua eventual execução) devem ser aplicados.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente”	O Brazil Strategy Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada , fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o n.º 58.263.012/0001-99, representado por sua administradora ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.726, conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
“Código ANBIMA”	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “47EBARI” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Compromisso Aquisição Benfeitoria”	O <i>Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Benfeitoria</i> , celebrado pelo Cedente, pela Locatária e pela Alebisa.
“Compromisso de DRS”	O <i>Contrato de Promessa de Constituição Gratuita de Direito Real de Superfície e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Cedente e pela Alebisa.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada parcela do Preço da Cessão seja disponibilizada pela Securitizadora ao Cedente. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo “Condições Precedentes” do Contrato de Cessão.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 51957-1, mantida na agência n.º 3721 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta do Cedente”	A conta corrente de titularidade do Cedente, identificado no Contrato de Cessão como “Conta do Cedente” .
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Cedente e pela Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, por Meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 47ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e o Cedente.
“Contrato de Locação (BTS)”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Residenciais na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Cedente e a Locatária, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação do Imóvel, do qual são oriundos os Créditos Imobiliários.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de Cessão, para os fins do Fundo de Reserva; e (ii) Escrituras de AFI.
“Escrituras de AFI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A Escritura de AFI (Superfície); e (ii) A Escritura de AFI (Solo).
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder” e “Instituição Custodiante”	BR Partners Banco de Investimento S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	As obrigações assumidas pela Locatária nos termos do Contrato de Locação (BTS), incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Cedente a totalidade dos valores de aluguel previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados ao Cedente em razão de sua titularidade sobre o(s) Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação (BTS), excetuados as despesas pagas a título de IPTU e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos. Os Créditos Imobiliários estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Cessão.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI, excluídos aqueles que sejam detidos e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas):

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	(i) Securitizadora, Cedente, da Locatária, qualquer Garantidor, e/ou qualquer respectiva Afiliada; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, do Cedente, da Locatária, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada; (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, do Cedente, da Locatária, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada; (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, do Cedente, da Locatária, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Securitizadora, do Cedente, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Securitizadora, do Cedente, da Locatária, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 47ª (quadragésima sétima) emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento dos CRI, conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Atualização Monetária”	Os CRI serão atualizados monetariamente no mês de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2026.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização de CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização ordinária dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme previstas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento dos CRI, conforme prevista no Cronograma de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTf>.

“Declaração de Adimplência”	Declaração a ser firmada pelo Cedente, na primeira Data de Integralização, cujo modelo consta dos anexos do Contrato de Cessão.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para o pagamento dos prestadores de serviços contratados para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Dia Útil”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Documento de Aceitação da Oferta”	O documento de aceitação da Oferta, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, dos Prospectos, conforme aplicável, e da Oferta.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Contrato de Locação (BTS); (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Escrituras de AFI (quando celebradas);

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	(v) Termo de Securitização; (vi) Aviso ao Mercado; (vii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (viii) Prospectos; (ix) Lâmina; e Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	É a presente emissão de CRI.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pelo Cedente, na qualidade de emissor, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI, por meio do qual a CCI é emitida.
“Escritura Pública de DRS”	<i>A Escritura de Constituição Gratuita de Direito Real de Superfície Sobre Imóvel Rural</i> , a ser celebrada pelo Cedente e pela Alebisa.
“Escritura de AFI (Solo)”	<i>A Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Garantidor AFI (Solo), na qualidade de fiduciante, e pelo Cedente, na qualidade de fiduciário, por meio do qual será constituída a AFI (Solo).
“Escritura de AFI (Superfície)”	<i>A Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Garantidor AFI (Superfície), na

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI (Superfície).
“Escrutador”	O Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Operação, bem como, especificamente para a Primeira e Segunda Data de Pagamento, ser utilizado para o pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização programada dos CRI. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão e na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> .
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFI (Superfície); (ii) AFI (Solo); (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída diretamente em favor da Securitizadora.
“Garantidor AFI (Solo)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI (Solo), na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é a Alebisa.
“Garantidor AFI (Superfície)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI (Superfície), na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é o Cedente.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) O Cedente, para fins do Fundo de Reserva; (ii) O Garantidor AFI (Solo); (iii) O Garantidor AFI (Superfície) e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	(iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Imóvel Garantia”	O Imóvel cujo direito real de superfície e a propriedade do solo são objeto das AFI, conforme identificado nas Escrituras de AFI.
“Imóvel”	A área do imóvel objeto da matrícula nº 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, definida no Contrato de Cessão e indicada no croqui anexo ao Contrato de Locação (BTS).
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor.
“Instituições Financeiras Permitidas”	O Itaú Unibanco S.A., o BR Partners Banco de Investimento S.A. ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou rating equivalente da Moody’s Investors Service ou Standard & Poor’s.
“Instituições Participantes”	Instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, que podem participar da Oferta como instituições convidadas pelo Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, as quais deverão celebrar termo de adesão.
“Integralização”	Cada integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora que serão investidos pela Securitizadora em: (i) Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão de Instituições Financeiras Permitidas; e (ii) Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou por Instituições Financeiras Permitidas; aplicações desde já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integram o Patrimônio Separado.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios, apurados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondente ao menor valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	semestrais (NTN-B), divulgado pela ANBIMA referente ao Dia Útil da data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , com vencimento em 15 de agosto de 2030, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,50% (cinco décimos por cento), base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.
“Lâmina”	A lâmina da oferta dos CRI, complementar aos Prospectos e consistente com eles, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados ao Cedente, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

“Locatária”	A Uberlândia Refrescos Ltda. , sociedade com sede na Rua Terezinha Segadães, n.º 45, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob n.º 23.814.940/0001-10.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Montante Mínimo”	O montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente aos Créditos Imobiliários afetados, que será equivalente ao valor do saldo devedor destes Créditos Imobiliários, conforme o disposto na Cláusula “Multa Indenizatória” do Contrato de Cessão e deste instrumento.
“Multa por Rescisão Antecipada”	A multa por rescisão antecipada, devida pela Locatária ao Cedente em caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação (BTS).
“Obrigações Garantidas (Cedente)”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Recompra e da Multa Indenizatória, nos termos previstos no Contrato de Cessão; (ii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário e/ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais, arbitrais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI, incluindo aqueles decorrentes da execução das Garantias; (iii) Qualquer outro montante devido pelo Cedente, nos termos dos Documentos da Operação; (iv) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e (v) Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação. A enunciação das Obrigações Garantidas (Cedente) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	das Garantias, não podendo o Cedente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Cedente) e retardar a execução das Garantias.
“Obrigações Garantidas (Locação)”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham ser assumidas pela Locatária e/ou pela Alebisa no Contrato de Locação (BTS) e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando ao pagamento dos Aluguéis, da Multa por Rescisão Antecipada e demais Créditos Imobiliários, bem como seus respectivos acessórios, decorrentes de juros, indenizações, multas e penalidades.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (Cedente); e (ii) Obrigações Garantidas (Locação).
“Oferta”	A oferta dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, Resolução CVM 60, Lei 14.430, Resolução CMN 5.118 e demais normas aplicáveis.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal Opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas, sendo certo que o Coordenador Líder e a Securitizadora receberão o parecer legal, elaborado por seu respectivo assessor legal, de forma apartada.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participantes Especiais”	São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários e CCI; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Período de Reserva”	Período no qual o investidor (inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta. Esse período é aquele indicado no Prospecto.
“Pessoas Vinculadas”	Os investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, do Cedente, da Alebisa e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e Remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista neste instrumento.
“Preço da Cessão”	Os valores a serem pagos pela Securitizadora ao Cedente em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários, no âmbito do presente instrumento. Este valor corresponde a R\$ 635.982.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta reais), do qual será descontado pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente (i) as Retenções; (ii) deságio aplicado ao fluxo dos Créditos Imobiliários para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes; (iii) eventual deságio aplicado na Integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data; e (iv) deságio aplicado ao Créditos Imobiliários, em razão da definição dos Juros Remuneratórios dos CRI no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme definido no Termo de Securitização e de acordo com as regras estabelecidas no referido termo).
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização.
“Prêmio”	O prêmio a ser pago pelo Cedente em caso de Recompra Facultativa, equivalente à alíquota (flat) de 2,00% (dois inteiros por cento), o qual será calculado sobre o saldo devedor atualizado dos CRI.
“Procedimento de Bookbuilding”	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar a (i) taxa final para a Remuneração dos CRI e (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Cedente ou aprovação em Assembleia Geral.
“Prospecto Definitivo”	O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A.</i> , a ser elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
“Prospecto Preliminar”	O <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A.</i> , elaborado nos termos da Resolução CVM 160
“Prospectos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Definitivo; e (ii) Prospecto Preliminar.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários em determinadas hipóteses assumida pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, também previstos neste instrumento.
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra acrescido do Prêmio, atribuída ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, também previstos neste instrumento.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores que venham a ser depositados nas referidas contas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

	nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA atualmente em vigor.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 194”	A Resolução CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Retenções”	A retenção de parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI que será direcionada, pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente para (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) pagamento das Despesas Recorrentes; e (iii) constituição do Fundo de Reserva.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Bari , qualificada no preâmbulo acima.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

“Seguros”	O pacote de seguros a serem endossados após Entrega da Edificação (conforme definido no Contrato de Locação), bem como seus respectivos endossos.
“Taxa Teto”	7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, e os investidores qualificados, conforme artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente a R\$ 2.132.413,00 (dois milhões, cento e trinta e dois mil, quatrocentos e treze reais).
“Valor de Recompra Líquido”	O valor correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários objeto de Recompra Compulsória ou de Recompra Facultativa, conforme o caso, calculado conforme o Anexo “Fórmula” .
“Valor de Recompra”	O Valor de Recompra Líquido, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra e, no caso específico da Recompra Facultativa, acrescido, também, do Prêmio.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	O Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária, conforme previsto no Anexo “Fórmulas” .
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “Valor Nominal Unitário” .

2. **Regras de Interpretação.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a **“R\$”** ou **“Reais”** deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** O Cedente cedeu os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (C)** A Securitizadora vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção

Cláusulas

Capítulo

Aprovação e Emissão

1.1. **Aprovação Societária.** A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Comercial do Paraná, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894 e publicada nos termos do artigo 289 da Lei 6.404, no jornal “Bem Paraná” e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora no volume global de R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514, Lei 14.430 e demais normas aplicáveis.

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, ações e prerrogativas do Cedente no âmbito do Contrato de Locação (BTS) para a Securitizadora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pelo Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e a disponibilização do Preço da Cessão ao Cedente correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Securitizadora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão e da formalização da transferência da titularidade da CCI no sistema de negociação da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

2.5. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara, pelo presente instrumento, que foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.6.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

2.7.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

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

2.7.5. A Instituição Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Locação (BTS), bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Locatária, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Locatária.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Cedente e Titular da CCI.* Cedente;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* a Locatária;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O Imóvel, melhor identificado no Contrato de Locação (BTS);
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel está registrado.* 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG;
- (v) *Matrícula do Imóvel.* A matrícula nº 180.230;
- (vi) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 635.982.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta reais), observado o disposto no Contrato de Cessão;
- (vii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, anualmente, a partir de janeiro de 2026, pela variação acumulada do IPCA, na forma prevista do Contrato de Locação (BTS);
- (viii) *Titularidade dos Créditos Imobiliários.* A Securitizadora é titular dos Créditos Imobiliários por meio do Contrato de Cessão;
- (ix) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos:* O Contrato de Cessão será registrado no RTD competente, nos termos do Contrato de Cessão; e
- (x) *Local de Pagamento:* Exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.11. Disponibilização de Recursos ao Cedente. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar o pagamento do Preço de Cessão ao Cedente, no mesmo dia do seu recebimento se os valores forem disponibilizados na Conta Centralizadora até às 16:00 horas, ou, no dia útil imediatamente subsequente, caso os recursos sejam disponibilizados na Conta Centralizadora após às 16:00 horas, sem nenhuma remuneração adicional de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.11.1. As parcelas do Preço de Cessão, líquidas das Retenções, somente serão disponibilizadas ao Cedente quando do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia ou Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso), de acordo com o Contrato de Cessão.

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente para o pagamento do Preço de Cessão ao Cedente, com a finalidade de adquirir os Créditos Imobiliários. Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem pois decorrem do Contrato de Locação (BTS), regidos nos termos da Resolução CVM 60, e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	47ª
Série	Única
Quantidade de CRI – lote base	434.546 CRI
Lote Adicional de CRI	Até 15.454 CRI
Valor Global dos CRI	R\$ 434.546.000,00 na Data de Emissão (abaixo definida)
Valor Lote Adicional	Até R\$ 15.454.000,00 na Data de Emissão
Revolvência	Não há
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	10 de dezembro de 2024
Data de Vencimento	09 de abril de 2035
Prazo da Emissão	3.772 (três mil, setecentos e setenta e dois) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Percentual a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , expresso ao ano, com base em um ano com 252 Dias Úteis, de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “ <i>Fórmulas</i> ”.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente, anualmente, a partir de janeiro de 2026, pela variação acumulada do IPCA, de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “ <i>Fórmulas</i> ”.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <i>Cronograma de Pagamentos</i> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <i>Cronogramas de Pagamentos</i> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <i>Cronograma de Pagamentos</i> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <i>Cronogramas de Pagamentos</i> ”.
Garantias da Emissão	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <i>Garantias</i> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Cedente; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelo Cedente à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração dos CRI, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular 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.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <i>Fatores de Risco</i> ”.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria do Imóvel, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Locatária. Tipo de Segmento. O Imóvel enquadra-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alíneas “d” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados de locação, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. **Declarações.** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.2.1. O Cedente declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, estar apto a figurar como cedente dos Créditos Imobiliários que serão lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada.

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. **Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.** Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. **Distribuição dos CRI.** A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160, que pode convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos Investidores somente com a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

4.2.2. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste instrumento, 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 aos Investidores.

4.2.3. O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Cedente, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Lote Adicional. A Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Cedente, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, poderá aumentar, total ou parcialmente, o valor total da Oferta em até 3,56% (três inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) correspondendo a um aumento de até 15.454 (quinze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 15.454.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil de reais) ("**Lote Adicional**" e "**Opção de Lote Adicional**", respectivamente), totalizando até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160.

4.3.1. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, e aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI passarão a integrar o conceito de "CRI".

4.4. Lote Suplementar. A Oferta não contará com a possibilidade de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

4.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos Documentos da Operação e apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("**Oferta a Mercado**"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("**Meios de Divulgação**").

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

recebimento de reservas, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a Remuneração dos CRI, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio de comunicado ao mercado e refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se faça necessário, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Securitizadora e/ou de Assembleia.

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

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada poderá enviar sua intenção de investimento mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da ordem de investimento durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) no Documento de Aceitação da Oferta ou nas ordens de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

4.5.3. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º da Resolução CVM 160.

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

4.5.5. O rateio, na hipótese de demanda superior ao valor total Oferta, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.

4.5.6. Os Investidores serão informados, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, do resultado do rateio (se houver), da quantidade, do volume final de CRI e da taxa final da Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Documento de Aceitação da Oferta.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

4.5.7. Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder garantirá, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

4.5.8. 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, observadas as exceções previstas nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

4.6. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta, sendo, entretanto, admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI desde que aplicados a todos os CRI integralizados em uma mesma data e que observado o quanto previsto na Cláusula “Publicidade da Oferta”.

4.7. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram ao Cedente a contratação de instituição financeira para atuar 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, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. 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 foi contratado formador de mercado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

4.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, do Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, observado que a Oferta está condicionada (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores.

4.5.1 A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 (“**Comunicado ao Mercado**”). Após a publicação do Comunicado ao Mercado, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

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

4.5.3. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.5.4. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.9. 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, o Coordenador Líder disponibilizará 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 poderá realizar apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder.

4.9.1. 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.

4.10. Período de Coleta de Intenções de Investimento. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento.

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

4.11. Crerios de Rateio. O rateio, na hipótese de demanda superior ao valor total da Oferta, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

4.11.1. Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder garantirá, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

4.12. Período de Colocação dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.13. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta”, abaixo, serão cancelados, via aditamento à este Termo de Securitização.

4.13.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio dos Documentos de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (iv) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (v) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

4.13.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.13.3. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

4.13.4. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao valor total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

4.13.5. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

4.14. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.14.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta;
- (ii) A Critério do Coordenador Líder, observado atingimento do Montante Mínimo;
ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

(iii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.15. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

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

4.15.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.16. Restrições de Negociação. A negociação dos CRI será permitida exclusivamente a Investidores Qualificados. A negociação com o público em geral, será permitida após 6 (seis) meses do encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, desde que seja previamente comprovado à Emissora o atendimento ao disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60 e do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.17. 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.

4.14.1. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Documento de Aceitação da Oferta ou na sua ordem de investimento, conforme o caso, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Documento de Aceitação da Oferta ou na sua ordem de investimento, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, nos termos estabelecidos no Documento de Aceitação da Oferta ou na ordem de investimento, no Termo de Securitização e no Prospecto, conforme aplicável.

4.17.2. 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 exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); 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 os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.18. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos, por meio da celebração do Documento de Aceitação da Oferta. A utilização de um documento de aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, ainda que a Oferta não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do § 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Documento de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso.

5.2.1. A Integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, devendo observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização, o qual poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, observado o quanto previsto na Cláusula 5.4. abaixo.

5.4. Ágio ou Deságio. Conforme previsto no artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, sendo certo que tal ágio ou deságio será aplicado igualmente à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

5.4.1. A aplicação do ágio ou deságio será realizada discricionariamente pelo Coordenador Líder, 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; (ii) alteração na taxa IPCA; (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.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.3. Atualização Monetária. A partir de janeiro de 2026 e em janeiro de cada ano, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Pagamento, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis*, por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”:

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI) ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados, de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários (e excussão/execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos, sendo certo que o pagamento do vencimento antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.6.1. Os CRI serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão e deste instrumento.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Valor de Recompra. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma amortização extraordinária ou o resgate antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Recompra aplicável.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos”.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

6.9. Pagamentos dos CRI. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso o Cedente e/ou a Locatária, conforme o caso, não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação e dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários e demais valores por eles devidos.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento.

6.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte do Cedente, da Locatária e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, conforme a Cascata de Pagamentos, bem como para o pagamento das Despesas da Operação, conforme Cláusula 11.3.3. abaixo. Especificamente para a Primeira e Segunda Data de Pagamento, o fundo poderá ser utilizado para o pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização programada dos CRI.

6.10.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta do Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas.

Capítulo

Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários, inclusive de suas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

antecipações, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados conforme a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação;
- (ii) Pagamento de parcela(s) dos juros remuneratórios dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de amortização programada dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (iv) Pagamento da parcela mensal vencenda dos juros remuneratórios dos CRI, se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela de amortização programada vencenda dos CRI, se aplicável; e
- (vi) Amortização extraordinária dos CRI com a totalidade dos Créditos Imobiliários que sobejarem, após o pagamento dos itens (i) a (v) acima.

Capítulo

Recompra dos Créditos Imobiliários e Multa Indenizatória

9.1. **Recompra Compulsória.** Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI):

Obrigações da Operação

- (i) Descumprimento, pelo Cedente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária assumida em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;
- (ii) Descumprimento, pelo Cedente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária assumida em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, 15 (quinze) Dias Úteis, contados do descumprimento;
- (iii) Caso o Contrato de Locação (BTS) seja rescindido antecipadamente, por devolução antecipada, por infração contratual, incluindo, mas não se limitando ao não pagamento dos Aluguéis sem que seja devida a totalidade da Multa por Rescisão Antecipada, observados os prazos e condições do Contrato de Locação (BTS);

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (iv) Caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação (BTS) que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições, garantias e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos Titulares dos CRI;
- (v) Inadimplemento das obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação (BTS) em razão do não exercício, pelo Cedente, de seus direitos e prerrogativas na qualidade de locador do Imóvel e nos termos e condições previstos no Contrato de Locação (BTS), incluindo, mas não se limitando, à adoção dos procedimentos necessários para a rescisão do Contrato de Locação (BTS), nas hipóteses e prazos ali previstos;
- (vi) Caso a Locatária não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação (BTS), comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Locatária e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença judicial, ainda que de primeira instância favorável à locatária, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à locatária nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Locatária ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação (BTS);

Crédito

- (vii) Ocorrência de liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), do Cedente ou ainda, aprovação em assembleia especial do Cedente da dissolução, extinção ou liquidação do Cedente;
- (viii) Caso o Cedente constitua qualquer ônus sobre os bens e/ou diretos que são objeto das AFI, ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar Imóvel Garantia;
- (ix) Caso o Cedente constitua qualquer ônus sobre o Imóvel Garantia ou caso o Cedente venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o Imóvel Garantia, salvo se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI;

Garantias

- (x) Caso as AFI não sejam celebradas, prenotadas, registradas e/ou constituídas nos prazos indicados nas Cláusulas 6.3 e 6.4 do Contrato de Cessão;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

- (xi) Não seja averbada a Edificação (conforme definido no Contrato de Locação (BTS) na matrícula do Imóvel, no prazo previsto na cláusula 6.6. do Contrato de Locação (BTS), observadas as prorrogações lá previstas;
- (xii) Resolução das Escrituras de AFI ou caso as AFI sejam anuladas, ou, ainda, se por qualquer forma, as AFI venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes da liquidação integral dos CRI, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada por outra garantia em até 60 (sessenta) dias contados do respectivo evento, mediante aprovação da Cessionária, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (xiii) Caso o Imóvel Garantia seja objeto de arresto, sequestro, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição, seja parcial ou total e/ou restrições, de qualquer natureza, desde que (i) afete o fluxo dos Créditos Imobiliários; ou (ii) caso não afete o fluxo dos Créditos Imobiliários, não sejam integralmente revertido pelo Cedente, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data de sua instituição;
- (xiv) Ocorrência de evicção de direito referente ao Imóvel, transitada em julgado ou que afete negativamente o fluxo dos Créditos Imobiliários;
- (xv) Caso ocorra a desapropriação total do Imóvel;
- (xvi) Caso ocorra o sinistro total do Imóvel e a Locatária opte por rescindir o Contrato de Locação (BTS);
- (xvii) Caso o Cedente deixe de entregar informação à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

Societário

- (xviii) Alteração ou transferência da gestão do Cedente, exceto a alteração de gestão do Cedente que tenha por objeto outro veículo pertencente ao grupo da atual gestora do Cedente;
- (xix) Alteração do Regulamento do Cedente e que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente nos Documentos da Operação;

Formalização

- (xx) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações do Cedente assumidas em um Documento da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (xxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial/ arbitral, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelo Cedente em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxiii) Prática, pelo Cedente e/ou pelo Gestor, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, incluindo o Contrato de Locação (BTS) ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

Atividades do Cedente

- (xxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações ou registros, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelo Cedente que ocasione a redução e/ou interrupção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;

Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (xxv) Caso haja ajuizamento de ação judicial ou procedimento arbitral ou medida governamental que tenha por objeto o Contrato de Locação (BTS), a Escritura Pública de DRS e/ou Compromisso de DRS e/ou Compromisso de Aquisição Benfeitoria ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou da Multa por Rescisão Antecipada do Contrato de Locação (BTS) e que este ajuizamento venha a afetar as Garantias e/ou interromper ou reduzir o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

Compliance

- (xxvi) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelo Cedente e/ou seus Representantes (desde que atuando na condição representantes e/ou prepostos do Cedente);
- (xxvii) Existência contra o Cedente, bem como contra seus Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos do Cedente), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;

Gerais

- (xxviii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelo Cedente, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxix) Constituição de qualquer Ônus sobre quaisquer das obrigações do Cedente previstas em um Documento da Operação;
- (xxx) Caso o Cedente aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação da Securitizadora; e/ou
- (xxxi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

9.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória poderá acarretar o resgate antecipado total dos CRI.

9.1.2. Na ocorrência dos eventos de Recompra Compulsória previstos na Cláusula 9.1. acima, caberá a Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento ou do fim do prazo de cura, se houver, sem que a irregularidade tenha sido sanada, convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória.

9.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração da Recompra Compulsória, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada na ata de Assembleia aprovando a não declaração da Recompra Compulsória, conforme o Capítulo "Assembleia".

9.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação da Recompra Compulsória não seja instalada em segunda convocação ou, ainda, se instalada, o quórum mínimo exigido para não declaração da Recompra Compulsória não seja alcançado, os CRI serão objeto de resgate antecipado o que será formalizada na ata de Assembleia constatando a declaração da Recompra Compulsória.

9.1.5. Em caso de declaração da Recompra Compulsória, a B3 será comunicada imediatamente.

9.2. Pagamento da Recompra Compulsória. Em caso de decretação da Recompra Compulsória, o Cedente deverá efetuar o pagamento do Valor de Recompra, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração da Recompra Compulsória, hipótese em que poderá se valer, diretamente, dos meios judiciais para cobrar eventuais valores em aberto diretamente da Locatária, evitando a excussão das AFI caso seja de seu interesse

9.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará o Cedente ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

9.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento do Cedente, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem do próprio Cedente, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Contrato de Cessão e neste instrumento.

9.2.3. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

9.3. Recompra Facultativa. A qualquer momento a partir da data da primeira Integralização dos CRI, será facultado ao Cedente realizar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, desde que sejam observadas as regras estipuladas a esse respeito no Contrato de Cessão e refletidas nesta Cláusula.

9.3.1. O Cedente deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de sua intenção em realizar a Recompra Facultativa com prazo mínimo de 10 (dez) dias de antecedência em relação à Data de Pagamento dos CRI na qual pretende realizar a referida Recompra Facultativa. Caso tenha sido realizada a notificação da Recompra Facultativa, mas o pagamento não ocorra na data informada na notificação, o Cedente deverá enviar nova notificação nos termos desta cláusula informando se ainda deseja realizar a Recompra Facultativa e, em caso positiva, a nova data prevista para tanto.

9.3.2. A comunicação mencionada na Cláusula acima deve informar a data na qual pretende realizar a Recompra Facultativa e solicitar que a Securitizadora calcule e informe o Valor de Recompra aplicável e, então, a Securitizadora, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data na qual a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários será realizada (que deverá ser d-1 da data de pagamento do Evento de Recompra dos CRI), deverá comunicar o Cedente o Valor de Recompra a ser pago.

9.3.3. Será devido o pagamento do Prêmio, conforme estipulado no Contrato de Cessão.

9.4. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela existência, validade, liquidez, certeza, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que o Cedente pagará à Securitizadora, a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) Decisão judicial ou arbitral que envolva discussão quanto à inexistência ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (ii) A existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelo Cedente, pela Locatária e/ou por terceiros, judicial ou extrajudicialmente ou, ainda, via procedimento arbitral. No caso de contestação pela Locatária e/ou terceiros, a Multa Indenizatória não será devida caso tal contestação seja objeto de decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (iii) A ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado, sentença arbitral ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, do Contrato de Locação (BTS), de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação;
- (iv) Falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários;
- (v) Caso o Contrato de Locação (BTS) seja rescindido antecipadamente sem a incidência da Multa por Rescisão Antecipada, conforme previsto no Contrato de Locação (BTS); ou
- (vi) A Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Securitizadora.

9.4.1. O Cedente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência sobre a ocorrência.

9.4.2. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma desta Cláusula, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar as AFI e/ou se utilizar do Fundo de Reserva caso o Cedente não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

9.5. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Multa Indenizatória, o Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora o Valor de Recompra à título de Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória.

9.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do envio, pela Securitizadora, de simples notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência de qualquer dos eventos de Multa Indenizatória.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

9.5.2. Após o pagamento da Multa Indenizatória e consequente quitação das Obrigações Garantidas (Cedente), os Créditos Imobiliários serão retrocedidos ao Cedente, no estado em que estiverem, passando o Cedente à posição de único e exclusivo titular dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nessa hipótese, o presente instrumento extinguir-se-á de pleno direito.

Capítulo Garantias

10.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

10.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

10.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

10.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos Contratos de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável) e de seus efetivos registros, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

10.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado nos respectivos Contratos de Garantia e no Contrato de Cessão. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas nos respectivos Contratos de Garantia, devem ter sido concluídas na data estipulada nos respectivos Contratos de Garantia e no prazo estipulado nos referidos instrumentos, sob pena de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Caso as Garantias não sejam constituídas nos prazos estipulados nos respectivos Contratos de Garantia e no Contrato de Cessão, conforme o caso, por culpa do Cedente, o Cedente ficará sujeito ao pagamento de uma multa no respectivo valor estipulado no Contrato de Cessão.

10.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

10.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros), as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Cedente e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

10.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte do Cedente e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura, o escopo de obrigações garantidas por cada uma e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

10.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, observada a limitação da AFI (Superfície) e da AFI (Solo) ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

10.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Locatária ou o Cedente, conforme o caso, permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n 9.514.

10.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas do Cedente, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, agente de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou empresa para avaliação patrimonial ou ainda das garantias em caso de inadimplemento dos CRI, se e quando for necessário em benefício dos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada ao Cedente, mas independerá da anuência dessa.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

10.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. As Obrigações Garantidas (Cedente), contarão com a garantia real imobiliária representada pela AFI (Superfície), nos termos da Escritura de AFI (Superfície) e do Contrato de Cessão. Além disso, as Obrigações Garantidas (Locação), contarão com a garantia real imobiliária representada pela AFI (Solo), nos termos da Escritura de AFI (Solo) e do Contrato de Locação (BTS).

10.3.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão e na Escritura de AFI (Superfície), caso ocorra a execução da AFI (Solo), com a consequente consolidação da propriedade da propriedade do solo do Imóvel Garantia em nome da Emissora, a AFI (Superfície) será extinta em razão da extinção do direito real de superfície do Imóvel Garantia, atualmente detido pelo Cedente.

10.4. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva também é Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para tanto, bem como o previsto no Contrato de Cessão.

Capítulo Despesas

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do próprio Cedente, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades do Cedente, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado e deverão ser mantidas às expensas do Cedente, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Cessão e neste instrumento a esse respeito.

11.2.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.3. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte obrigada por tais pagamentos.

11.2.4. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas (Cedente), compondo o montante total devido pelo Cedente quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.2.5. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Contrato de Cessão.

11.2.6. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

11.2.7. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.2.8. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

11.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das retenções do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

11.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta, bem como para o devido atendimento das Condições Precedentes, serão pagas diretamente pelo Cedente.

11.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Retenção de parte do fluxo de Créditos Imobiliários destinada para este fim;
- (ii) Fundo de Reserva;
- (iii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

termos da Cascata de Pagamentos, se aplicável;

- (iv) Cedente, com recursos próprios; e
- (v) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.4. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia convocada para este fim.

11.3.5. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia convocada com este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

11.3.6. Caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

11.3.7. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, caso os Titulares dos CRI não concordem em realizar o aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias ou, ainda, caso a Assembleia convocada para deliberar sobre esta matéria não for instaurada por falta de quórum, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI.

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

11.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia convocada para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelo Cedente, e na sua falta, pelo Patrimônio Separado.

Capítulo

Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em setembro de 2025

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com os Investimentos Permitidos disponíveis, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

12.5.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade do Cedente. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los ao Cedente, líquido de tributos, nos termos da Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI ; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

12.6.2. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou II – caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação (BTS) e de seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iii) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante o recebimento do termo de quitação os CRI do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese do pagamentos antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, e inadimplência do Cedente, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Cedente e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.8.7. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.8. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.9. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.10. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) 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 n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, e desde que existam recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, 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;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, ou se for o caso de estar em discussão na esfera administrativa ou judicial
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, observadas as restrições de dados contidas nos Documentos da Operação, conforme o caso;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelo Cedente;

- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a situação das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI, com exceção de quaisquer informações que estejam sujeitas a confidencialidade, em razão de instrumentos celebrados pelas respectivas partes que contenham cláusula de confidencialidade para tais informações e/ou protegidas Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018;
- (xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; e
- (xxvii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora, observadas eventuais condições precedentes ou suspensivas dos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora conforme diligência jurídica realizada por assessor legal na Oferta, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. **Remuneração.** Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo Agente Fiduciário

14.1. **Nomeação.** A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. **Prazo.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. **Obrigações.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar o Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, do Cedente ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu website (www.vórtx.com.br);
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar, por meio do seu website, aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.
- (xxiii) No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, com base no valor venal do Imóvel Garantia, cujo direito de superfície e a propriedade do solo são objeto das AFI, poderá ser insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração;
- (xvi) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvii) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º 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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. A Assembleia será instalada nos termos da Cláusula “Instalação” abaixo.

14.5.4. O quórum de deliberação em primeira convocação e segunda convocação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

14.5.5. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.6. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.7. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, a remuneração prevista no Anexo “Despesas da Operação”.

14.6.1. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento do Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e o Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelo Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelo Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo

Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada do Cedente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

Capítulo Assembleia

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado no website da Securitizadora, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia 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.

15.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

15.3.4. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.5. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia (e sempre e quando o respectivo processo tenha sido implementado pela Securitizadora), será admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI presentes.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora na Assembleia. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão solicitar a presença de representantes da Securitizadora na Assembleia (que, para os fins aqui previstos serão entendidos como qualquer pessoa que integre os quadros da Securitizadora, e/ou qualquer pessoa que tenha poderes para representar a Securitizadora, incluindo, mas não apenas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

eventuais assessores legais), ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de recompra compulsória do Contrato de Cessão e eventos de Multa Indenizatória, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

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

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

15.18. Consulta Formal. Sempre e quando o respectivo processo tenha implementado pela Securitizadora, os Titulares dos 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 à Assembleia previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular 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.

Capítulo Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas (previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva do Cedente, exceto eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora que pertencerão à Emissora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar ao Cedente os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem do Cedente e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na conta do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

Capítulo Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Capítulo Publicidade

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo Registro

20.1. Registro. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo Comunicações

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Bari Securitizadora S.A.

Avenida Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cjs. 101/102

Jardim Paulistano, São Paulo/SP

CEP: 01452-000

At.: Ana Carolina Marcondes de Castro

Telefone: (11) 3562-9081

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / _pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) /

vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

21.2. **Recebimento.** Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. **Mudança de Dados.** A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

21.3.2. 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 instrumento 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://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.3.3. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

Capítulo

Disposições Gerais

22.1. **Substituição dos Acordos Anteriores.** Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. **Sucessão.** O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou

demaís reguladores, bem como de exigências formuladas por qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial para os fins dos Documentos da Operação;

- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração dos CRI, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Quando decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora;
- (vi) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vii) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (viii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelo Cedente e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, o Cedente e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações para os Titulares dos CRI.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 10 de dezembro de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.



Página de Assinaturas

Bari Securitizadora S.A.

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro
Cargo: Diretora
CPF n.º: 282.568.888-65
E-mail:
carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Nome: Anete Pereira Santana
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 354.666.488-41
E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 426.687.178-33
E-mail: adl@vortex.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo
Cronograma de Pagamentos

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
1	09/01/2025	Sim	Não	–
2	10/02/2025	Sim	Sim	0,0364%
3	12/03/2025	Sim	Sim	0,0962%
4	08/04/2025	Sim	Sim	0,1267%
5	09/05/2025	Sim	Sim	0,0978%
6	09/06/2025	Sim	Sim	0,0686%
7	08/07/2025	Sim	Sim	0,0989%
8	08/08/2025	Sim	Sim	0,0102%
9	08/09/2025	Sim	Sim	0,0699%
10	08/10/2025	Sim	Sim	0,0405%
11	10/11/2025	Sim	Sim	0,0110%
12	08/12/2025	Sim	Sim	0,1123%
13	09/01/2026	Sim	Sim	0,0417%
14	09/02/2026	Sim	Sim	0,0718%
15	09/03/2026	Sim	Sim	0,7226%
16	09/04/2026	Sim	Sim	0,6125%
17	11/05/2026	Sim	Sim	0,6800%
18	09/06/2026	Sim	Sim	0,6887%
19	08/07/2026	Sim	Sim	0,6678%
20	10/08/2026	Sim	Sim	0,6168%
21	09/09/2026	Sim	Sim	0,6845%
22	08/10/2026	Sim	Sim	0,6936%
23	10/11/2026	Sim	Sim	0,7028%
24	08/12/2026	Sim	Sim	0,7526%
25	11/01/2027	Sim	Sim	0,6925%
26	10/02/2027	Sim	Sim	0,7615%
27	08/03/2027	Sim	Sim	0,8314%
28	08/04/2027	Sim	Sim	0,7237%
29	10/05/2027	Sim	Sim	0,7636%
30	08/06/2027	Sim	Sim	0,8040%
31	08/07/2027	Sim	Sim	0,7558%
32	09/08/2027	Sim	Sim	0,7665%
33	09/09/2027	Sim	Sim	0,7775%
34	08/10/2027	Sim	Sim	0,8185%
35	09/11/2027	Sim	Sim	0,8602%
36	08/12/2027	Sim	Sim	0,8518%
37	10/01/2028	Sim	Sim	0,7960%
38	08/02/2028	Sim	Sim	0,8675%
39	08/03/2028	Sim	Sim	0,9402%
40	10/04/2028	Sim	Sim	0,8352%
41	09/05/2028	Sim	Sim	0,9970%
42	08/06/2028	Sim	Sim	0,8932%
43	10/07/2028	Sim	Sim	0,9370%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
44	08/08/2028	Sim	Sim	0,9518%
45	11/09/2028	Sim	Sim	0,9073%
46	09/10/2028	Sim	Sim	1,0113%
47	09/11/2028	Sim	Sim	0,9979%
48	08/12/2028	Sim	Sim	1,0504%
49	09/01/2029	Sim	Sim	1,0614%
50	08/02/2029	Sim	Sim	1,0196%
51	08/03/2029	Sim	Sim	1,1560%
52	09/04/2029	Sim	Sim	1,0864%
53	09/05/2029	Sim	Sim	1,1052%
54	08/06/2029	Sim	Sim	1,1245%
55	09/07/2029	Sim	Sim	1,1444%
56	08/08/2029	Sim	Sim	1,1351%
57	11/09/2029	Sim	Sim	1,1258%
58	08/10/2029	Sim	Sim	1,2656%
59	09/11/2029	Sim	Sim	1,1997%
60	10/12/2029	Sim	Sim	1,2847%
61	09/01/2030	Sim	Sim	1,3062%
62	08/02/2030	Sim	Sim	1,2717%
63	12/03/2030	Sim	Sim	1,3561%
64	08/04/2030	Sim	Sim	1,4128%
65	09/05/2030	Sim	Sim	1,3815%
66	10/06/2030	Sim	Sim	1,3798%
67	08/07/2030	Sim	Sim	1,4976%
68	08/08/2030	Sim	Sim	1,4098%
69	09/09/2030	Sim	Sim	1,4695%
70	08/10/2030	Sim	Sim	1,5310%
71	08/11/2030	Sim	Sim	1,5049%
72	09/12/2030	Sim	Sim	1,6257%
73	09/01/2031	Sim	Sim	1,6347%
74	10/02/2031	Sim	Sim	1,6424%
75	10/03/2031	Sim	Sim	1,7999%
76	08/04/2031	Sim	Sim	1,7533%
77	09/05/2031	Sim	Sim	1,8256%
78	09/06/2031	Sim	Sim	1,8408%
79	08/07/2031	Sim	Sim	1,9168%
80	08/08/2031	Sim	Sim	1,8764%
81	08/09/2031	Sim	Sim	1,9850%
82	08/10/2031	Sim	Sim	2,0081%
83	10/11/2031	Sim	Sim	2,0328%
84	08/12/2031	Sim	Sim	2,1687%
85	09/01/2032	Sim	Sim	2,1804%
86	11/02/2032	Sim	Sim	2,2734%
87	08/03/2032	Sim	Sim	2,4302%
88	08/04/2032	Sim	Sim	2,3849%
89	10/05/2032	Sim	Sim	2,4889%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

Número de Pagamento	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
90	08/06/2032	Sim	Sim	2,5982%
91	08/07/2032	Sim	Sim	2,6237%
92	09/08/2032	Sim	Sim	2,7120%
93	09/09/2032	Sim	Sim	2,8059%
94	08/10/2032	Sim	Sim	2,9356%
95	09/11/2032	Sim	Sim	3,0730%
96	08/12/2032	Sim	Sim	3,1351%
97	10/01/2033	Sim	Sim	3,2223%
98	08/02/2033	Sim	Sim	3,4120%
99	09/03/2033	Sim	Sim	3,6142%
100	08/04/2033	Sim	Sim	3,6814%
101	09/05/2033	Sim	Sim	3,9365%
102	08/06/2033	Sim	Sim	4,0316%
103	08/07/2033	Sim	Sim	4,2582%
104	08/08/2033	Sim	Sim	4,4754%
105	09/09/2033	Sim	Sim	4,6547%
106	10/10/2033	Sim	Sim	4,9749%
107	09/11/2033	Sim	Sim	5,2978%
108	08/12/2033	Sim	Sim	5,5384%
109	09/01/2034	Sim	Sim	5,9326%
110	08/02/2034	Sim	Sim	6,3480%
111	08/03/2034	Sim	Sim	6,9418%
112	11/04/2034	Sim	Sim	7,3505%
113	09/05/2034	Sim	Sim	8,1369%
114	09/06/2034	Sim	Sim	8,7859%
115	10/07/2034	Sim	Sim	9,7249%
116	08/08/2034	Sim	Sim	10,8398%
117	11/09/2034	Sim	Sim	12,1739%
118	09/10/2034	Sim	Sim	14,0455%
119	09/11/2034	Sim	Sim	16,4080%
120	08/12/2034	Sim	Sim	19,7135%
121	09/01/2035	Sim	Sim	24,7839%
122	12/02/2035	Sim	Sim	33,0864%
123	08/03/2035	Sim	Sim	49,8890%
124	09/04/2035	Sim	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo Fórmulas

- (i) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNA = Conforme definido abaixo;

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

$$\text{Fator de Juros} = (1 + i)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

i = Juros Remuneratórios a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última data de pagamento prevista no Anexo I, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

- (ii) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “ n ” um número inteiro, entre a primeira Data de Pagamento, no caso da primeira atualização, ou Data de Atualização anterior e a Data de Atualização;

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, na segunda Data de Pagamento, ou seja, em fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA referente

ao mês de dezembro de 2024, divulgado no mês de janeiro de 2025;

Nik-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em *Nik*. Exclusivamente para a primeira Data de Atualização, o *Nik-1* deverá ser o valor do número índice do IPCA referente ao mês de outubro de 2024

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive; e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “*dup*” um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “*dut*” um número inteiro.

Considera-se como Data de Pagamento as datas do Anexo “Cronograma de Pagamento” do presente instrumento.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) A correção monetária incidirá a partir da segunda Data de Pagamento (10/02/2025), não havendo aplicação do fator C na primeira Data de Pagamento;
 - (ii) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
 - (iii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;
 - (iv) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos o IPCA deverá ser substituído pelo INPC e, na impossibilidade de utilização deste por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e o Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia. Tal Assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da assembleia geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
 - (v) Tanto o IPCA, o INPC e eventual novo índice, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
 - (vi) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a assembleia de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado neste instrumento, será aplicado o previsto no Contrato de Cessão em relação ao novo índice dos CRI; e
 - (vii) Caso o INPC ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INPC, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último INPC conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação do referido INPC; e
- (iii) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNA \times T_{ai}$$

Onde:

A_{oi} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNA = Conforme definido acima.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

(iv) **Valor de Recompra Líquido:** O Valor de Recompra Líquido será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1 + i)^{\frac{DUP_i}{252}}} \right]$$

Onde:

VR = Valor de Recompra Líquido dos Créditos Imobiliários, na data de cálculo;

n = número de parcelas mensais de pagamento vincendas dos CRI;

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

i = Juros Remuneratórios a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

DUPi = Dias Úteis entre a data de cálculo, inclusive, e Data de Pagamento dos CRI da i-ésima PMT, exclusive;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na data de atualização monetária, conforme estabelecida no Termo de Securitização, imediatamente anterior para as i-ésimas PMTs anteriores à próxima data de atualização, e para as i-ésimas PMTs devidas a partir da próxima data de atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra Líquido, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado conforme item (ii) deste anexo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	10 de dezembro de 2024
1. EMISSOR:							
Brazil Strategy Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 58.263.012/0001-99, neste ato representado na forma de seu Regulamento pela sua administradora ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 1726, conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17							
3. DEVEDORA							
Uberlândia Refrescos Ltda., sociedade com sede na Rua Terezinha Segadães, n.º 45, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob n.º 23.814.940/0001-10.							
4. TÍTULO:							
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças, celebrado em 10 de dezembro de 2024 (“Contrato de Locação (BTS)”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R\$ 635.982.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta reais).							
6. IMÓVEL VINCULADO AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço					
180.230	1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG	Rua Terezinha Segadães nº 45, Bairro Tibery, Uberlândia/ MG, CEP: 38.405-212					
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		10 de dezembro de 2024, na Cidade de São Paulo, SP.					
Data de Emissão		10 de dezembro de 2024.					
Prazo Total:		3.769 (três mil setecentos e sessenta e nove) dias, a contar da Data de Emissão.					
Valor do Principal:		R\$ 635.982.230,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta reais) na Data de Emissão, observado o disposto no Contrato de Cessão.					
Data do Primeiro Pagamento:		O primeiro pagamento de Juros será em 08 janeiro de 2025. O primeiro pagamento do Principal será realizado em 07 de fevereiro de 2025.					
Atualização Monetária:		IPCA/IBGE.					
Data de Vencimento Final:		06 de Abril de 2035.					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real.							

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPBNG-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo
Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 (Despesas Iniciais)

Custos Flat		
Custos de Emissão	Sem Gross Up	Com Gross Up
Estruturação Securitizadora	R\$ 20.000,00	R\$ 22.136,14
1ª Parcela Securitizadora	R\$ 36.000,00	R\$ 39.845,05
Implantação Agente Fiduciário	R\$ 5.000,00	R\$ 5.975,86
Auditoria Patrimônio Separado	R\$ 7.500,00	R\$ 7.500,00
Escriturador e Liquidante	R\$ 833,33	R\$ 833,33
1ª Parcela Agente Fiduciário	R\$ 16.000,00	R\$ 19.122,74
Estruturação e Coordenação	Conforme Contrato de Distribuição	
Distribuição	Conforme Contrato de Distribuição	
Assessor Legal	R\$ 134.000,00	R\$ 156.780,16
Assessor Externo	R\$ 115.000,00	R\$ 119.356,51
Diagramação	R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	R\$ 2.979,00	R\$ 2.979,00
Registro CRI	R\$ 127.500,00	R\$ 127.500,00
Registro da CCI	R\$ 10.000,00	R\$ 11.068,07
Custódia das CCI	R\$ 10.000,00	R\$ 11.068,07
Taxa de Fiscalização	R\$ 135.000,00	R\$ 135.000,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	R\$ 18.796,50	R\$ 18.796,50
Total	R\$ 649.609	R\$ 688.961

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

Tabela 2 (Despesas Recorrentes)

Custos Recorrentes		
Custos de Manutenção	Sem Gross Up	Com Gross Up
Banco Escriturador e Liquidante	R\$ 833,33	R\$ 10.000,00
Auditoria do Patrimônio Separado	R\$ 7.500,00	R\$ 7.500,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	R\$ 36.000,00	R\$ 39.845,05
Agente Fiduciário	R\$ 16.000,00	R\$ 19.122,74
Custódia das CCI	R\$ 10.000,00	R\$ 11.068,07
Total	R\$ 70.333,33	R\$ 87.535,86

II – Descrição das Despesas da Operação

- (1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:
- (i) *Remuneração da Securitizadora:* uma parcela de implantação no valor mencionado na Tabela 1, acima. Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido pelo Cedente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
 - (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* uma parcela de implantação no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias

Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. As parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

- (iii) *Remuneração da Instituição Custodiante:* a primeira parcela da remuneração do Instituição Custodiante referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.
- (iv) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Remuneração dos Assessores Legais:* a parcela única da remuneração dos Assessores Legais da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (vii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (viii) *Taxas e Emolumentos:* todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

(2) **Despesas Recorrentes.** São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, acrescido de impostos (*gross up*). Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (v) custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; (v) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

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;(vi) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros (vii) garantias e (viii) ao resgate antecipado dos CRI.

- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: sem prejuízo da implantação prevista na Tabela 1 acima, serão devidos os honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela de implantação acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela anual da Tabela 2 será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura, índice financeiro, razão de garantia (conforme aplicáveis), devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. Em caso de inadimplemento, pela Cedente, de reestruturação das condições da operação ou de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Cedente, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Cedente e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. Adicionalmente, a Cedente e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Cedente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Cedente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Cedente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Cedente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Cedente ou pelos investidores, conforme o caso.

- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) Remuneração da Instituição Custodiante: (1) será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (2) será devida, pela prestação de serviços de custódia, remuneração anual, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e (3) será devido pela Securitizadora à Instituição Custodiante, adicionalmente à remuneração constante dos itens 1 e 2 acima, após a emissão da oferta, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a, mas não se limitando a (i) análise e comentário de aditamentos aos documentos da operação; (ii) comparecimento em reuniões, sejam elas realizadas presencialmente ou não, por meio de videoconferências e/ou conferências telefônicas com a participação ou não da Securitizadora e/ou com qualquer uma das Partes ou terceiros interessados, individualmente ou em conjunto; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos nos documentos da operação, valor este sendo devido 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Instituição Custodiante de relatório de horas à Securitizadora;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (v) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente ao Cedente e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (vii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (viii) Averbações, tributos, prenotações e registros em Cartórios (incluindo RGI e RTD) e Juntas Comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (ix) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (x) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xi) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xiii) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

- (xiv) 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;
- (xv) 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 (incluindo RGI e RTD), conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvi) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xvii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xviii) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelo Cedente. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade do Cedente. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelo Cedente:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JBN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

Anexo
Declaração da Securitizadora

*Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos:*

- (i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*
- (ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"); e*
- (iii) *As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.*

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

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Bari Securitizadora S.A.

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPBNG-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR,, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 10.608.405/0001-60 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 47ª (quadragésima sétima) emissão da Emissora, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, encontra-se atualizado.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Bari Securitizadora S.A.

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPBNG-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo**Declaração da Instituição Custodiante**

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante, nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), declara à **Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia uma via digital da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização).

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

BR Partners Banco de Investimento S.A.

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPBNG-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo**Declaração do Coordenador Líder**

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**” e “**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 47ª (quadragésima sétima) emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário dos CRI, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

BR Partners Banco de Investimento S.A.

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPBNG-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG n.º: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: *Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI*
Número da Emissão: 47ª (quadragésima sétima)
Número da Série: Única
Emissor: **Bari Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60
Quantidade: 434.546] CRI
Forma: Nominativa e escritural

Declaro, nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se comprometo a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora Estatutária
CPF n.º: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortex.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributem à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não - cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não - operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não - financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não - cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras**Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")**

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15 - B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Locatária, ao Cedente, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, o Cedente, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, o Cedente, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, do Cedente ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora, da Locatária ou do Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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, a Securitizadora, a Locatária e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTFF>.

futuro, é possível que a Locatária não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Locatária, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora, da Locatária e do Cedente

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Locatária o Cedente e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora, a Locatária ou o Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Locatária. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Locatária. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma 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: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Locatária, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Locatária não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelo Cedente ou pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso o Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário e exigências normativas para negociação

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, as restrições de negociação, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Existem ainda exigências normativas relacionadas à negociação dos CRI no mercado secundário entre diferentes públicos, além do prazo de restrição de negociação. De forma que, superado o prazo normativo para negociação no mercado secundário para Investidores Qualificados, antes desta negociação, os Investidores que pretenderem seguir com a negociação do seu papel deverão comprovar antecipadamente à Emissora o atendimento das exigências normativas da CVM, 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: Materialidade Média.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não aquisição de créditos imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e à Locatária

Capacidade do Cedente, da Locatária e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Cedente, da Locatária ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelo Cedente, pela Locatária e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Perda de pessoal importante

A Locatária depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Locatária há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Locatária.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação (BTS). Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Locatária, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Locatária dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação - BTS, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que a Locatária terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação (BTS). Sendo assim, caso a Locatária não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Contrato de Locação (BTS), a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam

aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o Cedente, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória, de evento que implique a necessidade de pagamento de Multa Indenizatória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Contrato de Cessão e,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8G WTF>.

consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

O Cedente poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de recomprar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. Além disso, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, caso assim seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia, o Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Tributação

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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação da Recompra Compulsória

Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a

capacidade da Locatária, do Cedente e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crítérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco do Cedente, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelo Cedente e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelo Cedente. Portanto, a inadimplência do Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária, a Securitizadora 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, observado que, com exceção do valor da superfície do Imóvel Garantia e do valor da propriedade do solo do Imóvel Garantia, que foram determinados com base em seu valor venal, os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. As Garantias não serão objeto de reavaliação e/ou reforço. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das AFI

A Escritura de DRS, bem como as Escrituras de AFI serão lavradas e seus registros realizados somente após a assinatura do presente instrumento e integralização dos CRI, no prazo estipulado para tanto nas respectivas Escrituras de AFI. Assim, caso recaia qualquer gravame sobre o Imóvel Garantia, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem impactar as expectativas de garantias dos Titulares dos CRI e acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Área de localização do Imóvel Garantia

O Imóvel Garantia corresponde à uma fração ideal da matrícula n.º 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, localizada no meio da área que compõe a referida matrícula, conforme identificado no croqui anexo ao Contrato de Locação (BTS). Assim, tendo em vista a localização do Imóvel Garantia, existe o risco da impossibilidade de ser individualizada referida área, com a consequente abertura de uma matrícula exclusiva que represente a área do Imóvel Garantia, o que poderá vir a impactar a liquidez das AFI e, consequentemente, os Titulares dos CRI, em caso de inadimplência. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado ao Cedente, à Locatária e ao Imóvel Garantia, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes do Cedente, da Locatária e da Alebisa para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente, da Locatária e com relação às Garantias. Em razão do seu escopo limitado, determinadas contingências referentes ao Cedente, à Locatária, à Alebisa e às Garantias que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, poderiam não ter sido detectadas. Ademais, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, tais como, certidões de desapropriação, de tombamento e ambientais, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPN8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

legal 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: Materialidade Maior.

Apontamentos da auditoria

No âmbito da auditoria legal foi identificado a existência de determinados apontamentos em nome da Locatária, incluindo, mas não se limitando à: (i) débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), (ii) débitos relativos à tributos mobiliários; (iii) protestos, suspensos por ordem judicial, nos valores de R\$ 81.477,49 (oitenta e um mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) e R\$ 81.932,97 (oitenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e sete centavos); e (iv) ações cíveis e executivas fiscais, bem como ações em trâmite na segunda instância da Justiça Federal. Ainda, foi identificado em nome da Alebisa débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Embora tenham sido solicitado esclarecimentos, até a Data de Emissão não foram apresentados todos os relatórios de modo que não foi possível apurar o valor efetivamente envolvido em tais apontamentos. Assim, caso a Locatária e a Alebisa tenham que realizar o pagamento de tais apontamentos, não há como assegurar que tais valores não possam impactar na capacidade financeira da Locatária e da Alebisa o que pode vir a prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Desapropriação / Sinistro Total

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública e/ou sofrer sinistros. Tais hipóteses afetariam negativamente as AFI e, ainda, dariam causa a um Evento de Recompra Compulsória. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Discussões Judiciais

O Cedente pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Contrato de Cessão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos CRIs e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta

Em que pese as informações constantes do Prospecto terem sido obtidas de documentos contábeis da Locatária (demonstrações financeiras), no âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Locatária acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as referidas demonstrações financeiras (relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023). Consequentemente, os auditores independentes da Locatária não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Locatária constantes no Prospecto.

Ademais, as informações utilizadas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras da Emissora e as demonstrações financeiras da Locatária e demais informações disponibilizadas pela Emissora e pela Locatária não foram objeto de auditoria ou revisão independente pelo Coordenador Líder.

Ausência de Endosso dos Seguros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.

Os Seguros serão endossados após conclusão da Edificação (conforme definido no Contrato de Locação). Assim, na ausência do endosso à Emissora, não há como assegurar que eventuais indenizações recebidas pela Locatária serão devidamente repassadas à Conta Centralizadora, nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação.

Atraso na data de entrega da edificação a ser construída no Imóvel

Caso não ocorra até 31/12/2026 a entrega da edificação e sua averbação em matrícula, conforme previsto no Contrato de Locação (BTS), o Contrato de Locação (BTS) poderá ser rescindido de pleno direito, sendo devida, nesse caso a Multa por Rescisão Antecipada. Caso a Locatária não realize o pagamento da Multa por Rescisão Antecipada, o pagamento dos Créditos Imobiliários será prejudicado, afetando, assim, os Titulares dos CRI.

Riscos da Distribuição Parcial

Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário e na redução das Garantias vinculadas aos CRI, o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Locatária, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JPB8-QB8-JG-7QAZZ-8GWTF>.



Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento 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	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
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	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
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	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19U0840477	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 Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20F0689770	R\$ 216.443.623,371	216443	IPCA + 5,7500 %	1	82	26/06/2020	10/06/2035	TRX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, 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 Imovel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
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	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
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 Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
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 Imovel, 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 Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21K0938679	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 2,5000 %	1	97	22/11/2021	20/11/2024	HELBOR COTAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24B0013801	R\$ 108.279.684,323	108279	6,1 %	25	1	23/02/2024	18/01/2028	BRF SALVADOR LOCAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
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 Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



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 Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
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 Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1930853	R\$ 51.680.000,00	51680	IPCA + 8,5000 %	32	2	27/03/2024	25/06/2041	GPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1693601	R\$ 105.000.000,00	105000	CDI + 3,0000 %	29	UNICA	18/03/2024	17/03/2031	SAO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas
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 Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24D0641704	R\$ 42.293.168,749	42293	IPCA + 8,5000 %	33	2	10/04/2024	25/05/2043	MATEUS 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1768824	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 9,0000 %	34	UNICA	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	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, 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	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lustrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda. (Código da Operação: 47EBAR)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JPBN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ana Carolina Marcondes de Castro (CPF ***.568.888-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF ***.470.118-**)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF ***.687.178-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/JPBN8-QB8JG-7QAZZ-8GWTF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



ANEXO V

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA



UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2021

UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021****CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Quadro I - Balanço patrimonial

Quadro II - Demonstração do resultado do exercício para o exercício findo

Quadro III - Demonstração dos outros resultados abrangentes para o exercício findo

Quadro IV - Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo

Quadro V - Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Sócios e Administradores da
Uberlândia Refrescos Ltda.
Uberlândia - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Uberlândia Refrescos Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, dos outros resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Uberlândia Refrescos Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva**Provisão para riscos fiscais**

Conforme descrito na nota explicativa 21 das demonstrações financeiras, a Empresa, com base na opinião de seus assessores jurídicos, possui registrado, em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$37.486 mil a título de provisões para discussões de natureza fiscal, trabalhista e cível. No entanto, naquela data, as referidas provisões fiscais estão registradas a menor no montante de R\$ 53.778 mil (R\$52.030 mil em 31 de dezembro de 2020). Consequentemente, o passivo não circulante encontra-se subavaliado no respectivo valor, em contrapartida a um resultado do exercício e o patrimônio líquido superavaliados em R\$ 1.208 mil (R\$10.840 mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020) e R\$ 35.493 mil (R\$34.340 mil em 31 de dezembro de 2020) respectivamente, líquidos dos efeitos tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Uberlândia Refrescos Ltda., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

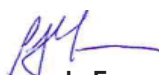
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 20 de maio de 2022



Leonardo Fonseca de Freitas Maia
Contador CRC MG - 079.276/O-7



Gilberto Galinkin
Contador CRC MG - 035.718/O-8
Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes
CRC MG - 005.455/O-1

Uberlândia Refrescos Ltda.

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	79.413	38.173
Títulos e valores mobiliários	6	125.657	133.093
Contas a receber	7	51.895	58.085
Estoques	8	57.121	34.364
Impostos a recuperar	9	10.895	9.865
Outras contas a receber	10	8.223	3.152
Despesas antecipadas	-	242	324
Total do Ativo Circulante		333.446	277.056
Ativo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	6	392	1.038
Estoques	8	3.694	4.698
Depósitos judiciais	11	7.552	6.958
Impostos a recuperar	9	14.402	13.761
Investimentos	13	9.817	12.332
Imobilizado líquido	14	184.618	161.853
Direito de uso	15.1	577	2.059
Intangível	-	312	539
Total do Ativo Não Circulante		221.364	203.238
Total do Ativo		554.810	480.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	16	1.372	1.467
Arrendamentos a pagar	15.2	585	2.139
Fornecedores	17	71.813	59.438
Obrigações trabalhistas e provisões	18	17.384	17.351
Obrigações tributárias	19	22.973	23.092
Outros débitos	-	3.789	4.669
Total do Passivo Circulante		117.916	108.156
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	16	16	1.388
IRPJ e CSLL diferido	20	1.977	2.178
Obrigações trabalhistas e provisões	18	115	158
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	21	37.486	36.169
Total do Passivo Não Circulante		39.594	39.893
Patrimônio Líquido			
Capital Social	22 a)	22.137	22.137
Ajustes de avaliação patrimonial	22 c)	3.838	4.228
Reservas de lucros	-	371.325	305.880
		397.300	332.245
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		554.810	480.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	23	898.905	891.799
Custos dos produtos vendidos	24	(652.002)	(647.422)
Lucro Bruto		246.903	244.377
(Despesas)/Receitas Operacionais			
Despesas administrativas e gerais	25	(138.395)	(163.568)
Despesas comerciais	26	(15.303)	(16.254)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(1.719)	5.408
Outras receitas operacionais	27	8.256	6.505
		(147.161)	(167.909)
Lucro Antes do Resultado Financeiro		99.742	76.468
Resultado financeiro líquido	28	6.659	6.758
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		106.401	83.226
IRPJ e CSLL – corrente	29	(23.367)	(26.359)
IRPJ e CSLL – diferido	29	392	7.595
Lucro Líquido do Exercício		83.426	64.462

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações do resultado abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>83.426</u>	<u>64.462</u>
Outros resultados abrangentes	-	(390)	(411)
Total resultado abrangente do exercício		<u>83.036</u>	<u>64.051</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reserva de lucros		Total
				Reserva de Incentivos Fiscais	Lucros Acumulados	
Saldo em 31 de dezembro de 2019		22.137	4.639	120.173	143.946	290.895
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	64.462	64.462
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	22 b)	-	(411)	-	623	212
Reserva de incentivos fiscais	-	-	-	33.808	(33.808)	-
Dividendos	22 c)	-	-	-	(23.324)	(23.324)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		22.137	4.228	153.981	151.899	332.245
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	83.426	83.426
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	22 b)	-	(390)	-	590	200
Reserva de incentivos fiscais	-	-	-	37.294	(37.294)	-
Dividendos	22 c)	-	-	-	(18.571)	(18.571)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		22.137	3.838	191.275	180.050	397.300

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	83.426	64.462
Ajustes para adequar o resultado com recursos de atividades operacionais		
Depreciação e amortização	17.632	19.189
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.719	5.408
Provisão para Imposto de renda e contribuição social diferidos	(201)	(7.595)
Juros provisionados de empréstimos	55	1
Juros provisionados de arrendamentos	51	85
Baixa de Investimentos	796	30
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(487)	810
Provisão para demandas Judiciais	1.317	21.956
Recursos aplicados nas atividades operacionais		
(Aumento) redução nos ativos		
Contas a receber de clientes	6.677	(9.251)
Estoques	(21.753)	6.291
Impostos a recuperar	(1.671)	(2.695)
Outras contas a receber	(5.071)	2.534
Depósitos judiciais	(594)	(860)
Despesas Antecipadas	82	61
Aumento (redução) nos passivos		
Fornecedores	12.576	6.691
Obrigações trabalhistas	(10)	1.962
Obrigações tributárias	(119)	3.114
Outros débitos	(880)	1.089
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	93.545	113.282
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado	(38.395)	(37.512)
Venda de ativo imobilizado	565	642
Resgate/(aplicação) em Títulos e valores mobiliários	8.082	(26.238)
Caixa líquido utilizado nas das atividades de investimento	(29.748)	(63.108)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(18.571)	(23.324)
Pagamento de arrendamentos	(2.464)	(2.335)
Empréstimos e financiamentos pagos	(1.522)	(3.913)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(22.557)	(29.572)
Redução/aumento do caixa e equivalentes de caixa	41.240	20.602
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	38.173	17.571
No final do exercício	79.413	38.173
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	41.240	20.602

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Uberlândia Refrescos Ltda inscrita no CNPJ 23.814.940/0001-10 ("Empresa") foi fundada em 30 de novembro de 1987, com sede na cidade de Uberlândia-MG e tem como objeto social: Fabricação de Refrigerantes; Fabricação de Água Mineral; Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos; Fabricação de Bebidas Energéticas; Comércio de Refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo; Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo; Comércio de Hidro tônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo; Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo; Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja; Transbordo de mercadorias próprias e Transporte de cargas.

Fazem parte da Empresa as seguintes unidades: uma fábrica engarrafadora na cidade de Uberlândia; unidades de negócio em Uberlândia, Uberaba, Patos de Minas; unidades de transbordo em Monte Carmelo, Patrocínio, Frutal, Ituiutaba e Araxá; distribuidores credenciados nas cidades de Paracatu, João Pinheiro e Iturama, os quais distribuem produtos das marcas Coca-Cola, Heineken e Estrela Galícia pelas regiões do Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba e algumas cidades do noroeste do estado de Minas Gerais.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Empresa em 30 de março de 2022.

1.1. Eventos operacionais significativos

Em fevereiro de 2021 a empresa assinou, em linha com alguns franqueados do sistema Coca Cola no Brasil, um acordo que remodela a distribuição de cervejas, pondo fim à discussão judicial. Na proposta inicial o novo acordo iniciaria a partir de julho de 2021, distribuição das marcas de cervejas Kaiser, Bavária, Sol, a premium Eisenbahn e Tiger. E as marcas Heineken e Amstel não integrariam mais o portfólio da Empresa.

As tratativas se estenderam e o projeto foi prorrogado para agosto, mas devido o volume em estoque, foram realizadas vendas das cervejas Amstel e Heineken até setembro/2021, reduzindo o impacto estimado pela direção da empresa.

O acordo tem validade de cinco anos, podendo ser renovado por mais cinco, neste, a empresa pode comercializar outra marca de cerveja internacional cuja participação não exceda a 20% do total das cervejas. Nesta linha a empresa assinou um contrato de distribuição com o grupo espanhol Estrela Galicia, de 12 anos, para distribuição das marcas do grupo. Este acordo faz parte da reconstrução do mercado de cervejas e uma estratégia de longo prazo para complementar o portfólio de cervejas premium.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e homologadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o Real e todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Essas aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa possuem prazos e expectativas de resgate inferior a 90 dias e são registradas por valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b) Títulos e valores mobiliários

Compreendem os investimentos financeiros em fundos de investimentos abertos e fundos exclusivos com aplicações em títulos cuja intenção da administração e modelo de negócios é de venda, além de aplicações sem intenção ou possibilidade de resgate de curto prazo. São registrados pelos valores de custo acrescidos do valor justo e/ou rendimentos auferidos até as datas dos balanços. Para os títulos com restrição de resgate, cuja data é superior a 12 meses, os mesmos são reconhecidos no ativo não circulante.

c) Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber pela venda de refrigerantes e revenda de outras bebidas registradas pelo valor nominal dos títulos e deduzidas, quando aplicáveis de estimativa para ajuste ao valor presente e líquidos de estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas como ativos circulantes, caso contrário está apresentado no ativo não circulante.

d) Estoques

Os estoques estão avaliados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação dos estoques de matéria prima e almoxarifado é o custo médio ponderado. O custo dos produtos acabados e dos produtos em elaboração compreendem os custos de projeto, matéria-prima, mão-de-obra direta, depreciação da planta fabril e outras despesas diretamente relacionadas com a produção, rateadas por horas aplicadas na capacidade operacional para produção do item. Para esses produtos, o valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos o custo estimado de conclusão e custos necessários para efetuar a venda.

e) Arrendamentos

A Empresa avalia no início de cada contrato a existência de operações que transmitam o direito de controlar o uso de um ativo em um intervalo temporal em troca de contraprestações, classificando-as como “arrendamento”.

A Empresa atua como “arrendatária” nos contratos vigentes, aplicando uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. Os contratos contabilizados envolvem duas principais contas: i) ativos de direito de uso que representam o direito de uso de bens pelo intercalo temporal apurado; ii) passivos de arrendamento que é utilizado para reconhecer a dívida e registrar os pagamentos dos arrendamentos.

Ativos de direito de uso

A Empresa reconhece os ativos de direito de uso na data em que o bem já pode ser utilizado coincidindo, normalmente, com início da vigência do período contratual de arrendamento. Esses ativos são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo de arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Empresa reconhece o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos futuros que serão realizados durante o período estimado para vigência dessa operação, os quais devem estar líquidos de desembolsos variáveis vinculados a um índice ou taxa bem como valores a serem pagos sob garantias de valor residual.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Empresa usa a sua taxa de empréstimo incremental (ou capitalização de recursos) na data de início. Após essa data, o valor passa a ser corrigido mensalmente pelos juros e reduzido pelos pagamentos efetivados. Adicionalmente, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento ou uma alteração nos pagamentos do arrendamento.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Empresa aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus contratos cuja vigência seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra. Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

f) Investimentos em coligadas

Os investimentos da Empresa em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme NBC TG 18 (R2) – Investimento em Coligada e Controlada (IAS 28).

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial da investidora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias na controlada após a aquisição.

O reflexo da participação societária no resultado das coligadas é apresentada na demonstração do resultado da Empresa como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada.

g) Imobilizado

Compreende principalmente as máquinas das linhas de produção, garrafas e veículos, terrenos e edificações relacionados à fábrica e imóveis de logística e centros de distribuição. Com exceção de parte do imobilizado referente à indústria e terrenos, para os quais a Empresa realizou ajuste de avaliação patrimonial trazendo ao seu valor justo quando da adoção inicial das normas contábeis vigentes, o imobilizado é registrado ao custo histórico de aquisição menos depreciação acumulada. A depreciação é computada pelo método linear, conforme demonstrado na nota explicativa 14. Gastos com manutenções são contabilizados como despesas do exercício, quando incorridos.

O custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos e deduzidos de eventuais estimativas para perdas e não realização e redução ao valor recuperável para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment)

Os ativos que estão sujeitos à amortização ou depreciação são revisados para a verificação de risco de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)).

i) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, importação, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente demanda de um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a empresa e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

j) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando aplicável sua relação com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, quando serão reconhecidos em outros resultados abrangentes.

Tributos correntes

O cálculo dos tributos sobre a renda está baseado no lucro real tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

O imposto sobre a renda é calculado com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício da seguinte forma:

- Imposto de Renda da Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$240.
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social - correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

Tributos diferidos

Os tributos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre outras diferenças temporárias decorrentes das inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente. São calculados às mesmas alíquotas dos tributos correntes, as quais são aquelas esperadas no momento de sua realização.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar às autoridades fiscais.

I) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2021 os ativos financeiros da Empresa encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo Amortizado	Caixa e equivalentes de caixa	<i>Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.</i>
	Contas a receber de clientes	
	Créditos a receber CCIL/FEMSA/Leão	
	Adiantamento a fornecedores	
VJR	TVMs	<i>Mensurados inicialmente ao custo amortizado e posteriormente ao valor justo por meio do resultado</i>

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros da Empresa, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos. Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Empresa são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração avalia seus principais ativos financeiros quanto a sua possibilidade de não realização e constitui estimativa para risco de crédito para os contratos que denotem um risco elevado de não realização. A política utilizada para avaliação do seu principal ativo financeiro esta demonstrada na nota explicativa nº 4 b).

A Empresa revisa periodicamente suas premissas para constituição da estimativa para risco de crédito, sempre que fatores externos ou internos indiquem novas circunstâncias.

m) Benefícios a empregados

Participação nos Lucros e Resultados - PLR por metas atingidas. Valores de PLR por atingimento de metas e indicadores de eficiência, são reconhecidos no resultado do exercício em que ocorrem e mensurados mediante cálculo aplicado sobre a melhor estimativa em época do EBITDA.

A parcela paga no ato da apuração é deduzida de caixa e equivalentes de caixa, sendo a diferença, quando aplicável, mantida no passivo circulante até sua liquidação.

n) Dividendos

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos, efetuada pela Administração da Empresa é registrada como passivo na rubrica "Dividendos a pagar", ou, nos casos em que o pagamento ocorrer de forma antecipada, baixado da rubrica "Antecipação de dividendos", sendo o primeiro caso assim tratado por ser considerada como uma obrigação legal prevista no contrato social da Empresa.

Todavia, sempre que, até o final do exercício, essa aprovação não tenha acontecido, os dividendos não são provisionados, sendo contabilizados no momento do seu pagamento ou da aprovação do seu pagamento no ano subsequente.

o) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são avaliados anualmente para identificação do efeito do valor presente e, quando aplicável, são ajustados pelo seu valor presente levando em consideração as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas médias efetivas do custo de capital junto a instituições financeiras. Subsequentemente, esses efeitos são realocados para as linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo.

p) Subvenção governamental

As subvenções governamentais cedidas para a Empresa são reconhecidas na medida em que as condições relacionadas a obtenção da subvenção são cumpridas. No caso de subvenções recebidas para compensação de despesas, elas são reconhecidas como redução das despesas que se pretende compensar. No caso de subvenções governamentais para investimentos em ativos, os benefícios são registrados no balanço na forma que foram cedidos pelo órgão governamental, podendo ser registrado no passivo como receita diferida, reconhecido como receita na base sistemática durante a vida útil do ativo adquirido, ou deduzido do ativo relacionado com a subvenção, sendo reconhecido como receita por meio de crédito à depreciação registrada como despesa no resultado.

No caso de haver dependência de não distribuição aos sócios dos benefícios recebidos na forma de subvenção governamental, os respectivos valores são reclassificados a partir da destinação do resultado do exercício para conta específica de “Reserva de Incentivos Fiscais” no patrimônio líquido.

q) Reconhecimento da receita de vendas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A receita é reconhecida de acordo com a observância das seguintes etapas: (i) identificação dos direitos e compromissos do contrato com o cliente; (ii) identificação das obrigações de desempenho contratadas; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço às obrigações de desempenho; e (v) reconhecimento quando (ou na medida em que) as obrigações de desempenho são satisfeitas. Uma receita só é reconhecida quando não há incerteza significativa quanto à sua realização.

A Empresa reconhece a receita quando o seu valor puder ser mensurado com segurança, quando seja provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades.

Pela variedade de produtos e mercadorias, tipos de clientes e modalidades de distribuição, a Empresa possui basicamente dois momentos para reconhecimento das suas receitas:

a) Mercado de atacado e distribuidores regionais:

Nessa modalidade, o cliente efetua a retirada dos produtos no estabelecimento da Empresa, onde todos os riscos e benefícios são transferidos nesse momento e a receita reconhecida.

b) Grandes redes e para clientes no varejo.

Nessa modalidade, a Empresa efetua a entrega dos produtos e não há nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelos clientes, onde o momento do reconhecimento da receita é a entrega efetiva dos produtos no estabelecimento do cliente. Nos casos em que os produtos são faturados e porventura não são despachados, a Administração, procede com o retorno dos mesmos para o estoque.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

a) Provisões para processos tributários, cíveis e trabalhistas

No curso normal das suas atividades, a Empresa está exposta a diversos riscos de processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 21. Provisões são constituídas para todo os riscos referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com um certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras.

b) Estimativa para risco de perdas em créditos de liquidação duvidosa

A estimativa para perdas na realização de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em premissa que avalia: a idade de vencimento; a qualidade do crédito e; o histórico de inadimplência dos últimos 12 meses.

São elegíveis na avaliação todos os créditos, com exceção dos clientes Distribuidores (os quais possuem garantias concretas) e Grandes Redes (os quais possuem capacidade patrimonial considerável e baixo histórico de perdas). Para os demais casos as premissas acima são analisadas conforme o seguinte:

Quanto ao fator qualidade do crédito são analisados.

- Estágio de negociação;
- Existência de garantias.

Quanto a premissa de idade de vencimento, são analisados todos os títulos vencidos a mais de 30 dias e avaliado o risco de não recebimento da carteira como um todo, considerando inclusive os títulos a vencer.

A última premissa, é utilizado o percentual histórico de inadimplência sobre a carteira elegível dos últimos 12 meses, como um fator de ponderação sobre o resultado das duas premissas anteriores, sendo uma provisão constituída sempre que atendidas as duas primeiras premissas ou a aplicação do percentual, dos dois o maior.

c) Estimativas para perdas com estoques de giro lento e fora de linha

A estimativa para perdas com estoques de giro lento e fora de linha, quando aplicável, é constituída com base em política definida pela Administração que leva em consideração a previsão de vendas futuras e para estoques de almoxarifado, a estimativa de utilização ou aplicação dos estoques em manutenções. Para 31 de dezembro de 2021 a administração entendeu que 25% dos estoques de peças de almoxarifado sem uso a mais de 5 anos teriam risco de não realização pela não aplicação. Para outros estoques, como por exemplo; materiais especiais, laboratório, informática, seg. do trabalho e outros, a administração constituiu a perda em sua totalidade para os que não tiveram uso a mais de 4 anos.

d) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível

A Empresa revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e Bancos contam movimento	455	6.096
Aplicações financeiras (a)	78.958	32.077
	79.413	38.173

(a) As aplicações financeiras estão demonstradas a custo e representadas substancialmente por investimentos em sua maioria em renda fixa, com vencimentos no curto prazo e resgatáveis a qualquer momento e com rendimentos atrelados às taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo todas sem risco significativo de mudança de valor, visto condições pré-fixadas já definidas e são demonstradas a seguir.

Modalidade	31/12/2021	31/12/2020
CDB	1	1
Compromissada	23.926	11.853
CDB	47.621	10.833
LFT	7.410	9.390
	78.958	32.077

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

6.1. Ativo circulante

Em 2019 a Empresa adotou a estratégia de aplicação em fundos de forma a manter um valor disponível para o giro do caixa, sem utilizar a conta garantida.

Os valores são classificados como títulos e valores mobiliários por se tratarem de aplicações em cotas de fundos de investimentos avaliados ao valor justo e com risco significativo de mudança de valor.

Modalidade	CDI	31/12/2021	31/12/2020
FIC - Renda Fixa	108%	-	22.397
FIC - Ações Livres	173%	6.676	6.304
FIC - Multimercado Estratégia Específica	113%	82.042	61.829
FIC - Multimercados livres	110%	7.077	7.027
FIC - Multimercados Macro	109%	8.481	8.420
FIC - Renda Fixa	102%	4.691	10.720
FIC - Renda Fixa Duração Baixo Grau Investimento	100%	648	705
Renda Fixa Duração Livre Crédito Livre	112%	13.831	13.256
Título - Renda Fixa	111%	2.212	2.435
TOTAL		125.657	133.093

6.2. Ativo não circulante

Referem-se a aplicações financeiras em renda fixa com prazo de resgate superior a 12 meses ou bloqueio judicial referente a ações trabalhistas que estão em discussão.

		31/12/2021	31/12/2020
Modalidade	Vencimento		
Renda Fixa - CDB	01/11/2023	-	665
Renda Fixa - DI	Bloq.Judicial	74	71
LFT	Bloq.Judicial	318	302
TOTAL		392	1.038

7. CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Duplicatas a receber (a)	53.107	59.735
Cheques a receber	-	25
Cheques devolvidos	-	2
Cartões Valecard/Mastecard/Visa	9	31
Subtotal	53.116	59.793
(-) Provisão Estimativa para Créditos de Liquidação Duvidosa (b)	(1.221)	(1.708)
TOTAL	51.895	58.085

- (a) Refere-se a contas a receber de boletos bancários de clientes de rota, distribuidores e clientes grandes redes ("Key Accounts") reconhecida pelo custo original com prazo médio de recebimento de 27 dias, onde a administração entende que não há efeito significativo do ajuste a valor presente;
- (b) Provisão para perdas constituídas com base nos critérios determinados na nota explicativa nº 4.b).

7.1. SALDOS POR IDADE DE VENCIMENTO

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
A Vencer		
Até 45 dias	48.667	52.217
Acima de 45 dias	140	27
Vencidos		
Em até 6 meses (a)	3.280	6.214
Entre 6 meses e 1 ano (b)	519	619
Acima de 1 ano	510	716
TOTAL	53.116	59.793

- (a) Saldos em sua maior parte junto a clientes grandes redes em fase de negociação com perspectiva alta de recebimento no curto prazo. Pelo tipo de cliente, idade do vencimento avaliação de chance de recebimento, não são considerados pela administração como sujeitos a inclusão em provisão para perdas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é como segue:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.708	898
(+) Adições	1.221	1.708
(-) Reversão	(1.708)	(898)
Saldo final	1.221	1.708

8. ESTOQUES

Descrição	31/12/2020	31/12/2020
Circulante		
Matéria-prima (a)	13.555	12.538
Semiacabados (b)	92	120
Materiais auxiliares de produção (c)	552	399
Produto Acabado (d)	7.119	4.679
Mercadoria para Revenda (e)	28.072	10.834
Almoxarifado (f)	7.731	5.794
Total circulante	57.121	34.364
Não circulante		
Almoxarifado (f)	4.813	5.864
(-) Provisão para perdas	(1.119)	(1.166)
Total não circulante	3.694	4.698
TOTAL	60.815	39.062

- (a) Refere-se a estoques de concentrado, açúcar, pré-forma, rolhas e tampas, todos valorizados pelo custo médio de aquisição com giro médio para entrada no processo de produção de 6 dias;
- (b) Refere-se a estoques em fase de processamento na data de fechamento das demonstrações contábeis demonstrações financeiras, com prazo médio para transformação em produtos acabados de até 1 dia;
- (c) Refere-se a materiais para sanitização do processo fabril valorizados pelo custo médio de aquisição;
- (d) Refere-se aos produtos já processados e disponíveis para venda, composto pela categoria de "carbonatados" e valorizados pela absorção de custos de produção diretos e indiretos com giro médio de 14 dias;
- (e) Refere-se a mercadorias (sucos, chás, água mineral, cervejas) adquiridas das empresas Leão Alimentos além de cervejas, valorizados ao custo médio de aquisição e com giro médio de 15 dias. O ano de 2021 finalizou com saldo mais elevado principalmente em decorrência do volume de compra das cervejas Kaiser, Bavaria e Eisenbahn, em função de ação para substituição da antiga marca comercializada até metade de 2021.
- (f) Refere-se principalmente a peças de manutenção de máquinas, além de peças de veículos e material de escritório a serem utilizados na manutenção da fábrica e consumo são valorizados ao custo médio de aquisição. Há estoques de peças sem expectativa de realização pelo uso nas manutenções nos próximos 12 meses que estão apresentados no ativo não circulante.

- (g) Provisão para perdas para estoques de almoxarifados referente a peças obsoletas ou sem expectativa de utilização nas manutenções.

9. IMPOSTOS A RECUPERAR

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
PIS/COFINS a compensar	5.539	3.676
IRPJ/CS (Pagos a maior/Antecipações)	948	1.838
IRPJ/CS Diferidos (a)	12.820	12.428
ICMS a recuperar (b)	3.360	3.054
Outros	2.630	2.630
TOTAL	25.297	23.626
Circulante	10.895	9.865
Não circulante	14.402	13.761

- (a) Refere-se ao IR e CS diferidos incidentes sobre diferenças temporárias de exclusões de despesas com provisões (vide nota explicativa nº 29).
- (b) Refere-se a créditos de ICMS - CIAP decorrentes da aquisição de ativos imobilizados os quais vêm sendo compensados a 1/12 ao ano e tem expectativa de realização até o ano de 2024, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	31/12/2021
2022	1.778
2023	907
2024	463
2025	212
Saldo no final do período	3.360

10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Valores a receber CCIL/FEMSA/NCSD (a)	4.651	-
Adiantamento a fornecedores (b)	3.126	2.732
Outros	446	420
TOTAL	8.223	3.152

- (a) Refere-se a crédito a receber de ressarcimento de preços aplicados na aquisição do concentrado calculado a maior além de reembolso de verbas pela Heineken.
- (b) Pagamentos antecipados conforme contrato para gastos com a construção da nova fábrica liquidados em período posterior com a prestação do serviços.

11. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por depósitos efetuados por conta de ações movidas contra Empresa nos âmbitos trabalhista e tributário. Os valores mais representativos referem-se a depósitos judiciais nos quais a Empresa questiona o índice percentual do FAP – Fator Acidentário Previdenciário e que ainda se encontram em fase de tramitação.

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Cível	91	240
Trabalhista	4.073	3.582
Tributário	3.388	3.136
TOTAL	7.552	6.958

12. SALDOS E TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

12.1 TRANSAÇÕES COMERCIAIS COM PARTES RELACIONADAS

A Empresa mantém as seguintes operações comerciais com partes relacionadas:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Compra de produtos - Leão Alimentos	16.184	23.417
Aluguel de imóveis - Alebisa	398	398
Total	16.582	23.815

12.2 REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da empresa inclui o Superintendente e Gerentes, contratados pelo regime celetista. A remuneração dos administradores é composta por salários fixos, exceto o Gerente de Negócios e Marketing, encargos e benefícios. Os montantes estão integralmente registrados no resultado do exercício nos montantes abaixo detalhados:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Remuneração	3.629	4.186
Total	3.629	4.186

13. INVESTIMENTOS

13.1. Composição dos investimentos

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Obras de arte	60	60
Participações societárias	9.757	12.272
Total	9.817	12.332

13.1 Composição e movimentação das participações societárias

Investidas	Classificação	Participação %	31/12/2020	Equivalência Patrimonial	Baixa	31/12/2021
Leão Alimentos e Bebidas Ltda (a)	Coligada	1,43%	9.935	(300)	(713)	8.922
Trop Frutas do Brasil S.A.(a)	Coligada	0,58%	2.254	(1.419)		835
Ágio – UBI 3 Participações Ltda	-	-	83	-	(83)	-
TOTAL			12.272	(1.719)	(796)	9.757

- (a) A Leão Alimentos e Bebidas atua nos segmentos de néctares, sucos, bebidas mistas, isotônicos, chás secos e prontos para beber, que integram produtos das marcas Del Valle Mais, Chá Leão, Matte Leão, Powerade, Leão Senses e Chimarrão Pampas. É uma empresa de capital nacional formada pela Coca Cola Brasil e seus franqueados regionais, responsável pela gestão de toda a cadeia produtiva da linha nacional de bebidas sem gás, chás e energéticos do portfólio da Coca-cola no país.
- (b) A Trop Frutas do Brasil, indústria sediada em Linhares - ES, atua na produção e comercialização da poupa integral e sucos integrais e concentrados de frutas por demanda para atendimento aos produtos da Leão Alimentos e Bebidas.

14. IMOBILIZADO LÍQUIDO

	% – Taxas de Depreciação	31/12/2021			31/12/2020		
		Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido	Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido
Terrenos	-	19.702	-	19.702,2	19.702	-	19.702
Edificações	5%	78.155	(19.735)	58.419	78.155	(17.523)	60.632
Instalações	10%	3.089	(2.999)	90	3.089	(2.984)	105
Máquinas e equipamentos	10%	91.118	(75.386)	15.733	93.778	(74.095)	19.683
Móveis e utensílios	10%	3.844	(2.881)	963	3.785	(2.630)	1.155
Veículos	20%	39.552	(28.881)	10.671	35.350	(26.272)	9.078
Computadores periféricos	20%	4.820	(4.116)	704	4.838	(3.789)	1.049
Barril	20%	1.183	(1.126)	57	1.222	(1.116)	106
Geladeiras	20%	46.110	(32.994)	13.115	38.275	(30.448)	7.827
Equipamentos de Post Mix	20%	629	(602)	28	661	(609)	52
Chopeira pré resfriador	20%	2.006	(1.731)	275	2.079	(1.615)	464
Garrafas e embalagens	20%	47.569	(42.369)	5.200	45.830	(41.585)	4.245
Vending Machine	20%	136	(26)	110	602	(602)	-
Imobilizações em andamento	-	59.551	-	59.551	37.755	-	37.755
Imobilizado		397.464	(212.846)	184.618	365.121	(203.268)	161.853

14.1. Movimentação do Imobilizado

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2019	Adições (a)	Baixas (b)	Transferência (c)	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2020
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	61.874	-	-	944	(2.186)	60.632
Instalações	120	-	-	-	(15)	105
Máquinas e equipamentos	19.883	936	(3)	4.494	(5.626)	19.683
Móveis e utensílios	1.883	31	(358)	-	(401)	1.155
Veículos	8.540	3.777	-	-	(3.239)	9.078
Computadores periféricos	869	571	(2)	-	(389)	1.049
Barril	160	-	-	-	(54)	106
Geladeiras	9.733	914	(4)	171	(2.987)	7.827
Equipamentos de Post Mix	82	-	-	-	(30)	52
Chopeira pré resfriador	410	268	(8)	-	(206)	464
Garrafas e embalagens	5.052	1.297	(263)	(171)	(1.671)	4.245
Vending Machine	-	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	13.660	29.718	(4)	(5.620)	-	37.754
TOTAL	141.968	37.513	(641)	(182)	(16.805)	161.853

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2020	Adições (a)	Baixas (b)	Transferência (c)	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2021
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	60.632	-	-	-	(2.212)	58.420
Instalações	105	-	-	-	(15)	90
Máquinas e equipamentos	19.683	282	(245)	18	(3.996)	15.743
Móveis e utensílios	1.155	72	(2)	-	(261)	964
Veículos	9.078	4.454	-	-	(2.861)	10.671
Computadores periféricos	1.049	-	-	(18)	(337)	693
Barril	106	-	-	-	(48)	58
Geladeiras	7.827	8.600	(3)	-	(3.309)	13.115
Equipamentos de Post Mix	52	-	-	-	(23)	29
Chopeira pré resfriador	464	-	-	-	(189)	275
Garrafas e embalagens	4.245	3.068	(315)	-	(1.798)	5.199
Vending Machine	-	-	-	123	(13)	110
Imobilizado em andamento	37.754	21.920	-	(123)	-	59.551
TOTAL	161.853	38.395	(565)	-	(15.064)	184.618

- (a) As aquisições no período referem-se substancialmente à construção da 2ª etapa do projeto de expansão da empresa em Uberlândia e Uberaba, aquisição de novos caminhões, geladeiras e vasilhames, além da reclassificação contábil dos ativos.
- (b) As baixas referem-se à quebra de vasilhames e móveis e utensílios obsoletos.
- (c) Reclassificação do imobilizado em andamento principalmente para Edificações referente a finalização da construção da nova unidade. O saldo remanescente de R\$182 se refere à reclassificação de gastos com melhorias em softwares para o ativo intangível.

14.2. Análise da vida útil

A Empresa realizou avaliação de parte de seus ativos revisando a vida útil estimada em atendimento à norma contábil NBC TG 27 – Ativo Imobilizado e ITG 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e a Propriedade para Investimento. Nessa avaliação, os ativos considerados foram edificações e máquinas e equipamentos.

Para realização deste trabalho foi contratada empresa especializada com apresentação de laudo de avaliação registrado contabilmente em 2010. A Administração utilizou-se desse laudo e fez análises internas com pessoal tecnicamente capacitado, onde entendeu que as vidas úteis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 encontravam-se coerentes com o levantamento realizado em 2010.

15. DIREITO DE USO

15.1. Direito de uso

	31/12/2021	31/12/2020
Direito de uso de edificações	-	389
Direito de uso de veículos	271	570
Direito de uso de máquinas e equipamentos	306	1.100
TOTAL	577	2.059

Movimentação do direito de uso

	Saldos líquidos em 31/12/2019	Adições	Transferência	Amortização	Saldos líquidos em 31/12/2020
Direito de uso de edificações	350	388	-	(349)	389
Direito de uso de veículos	434	569	-	(433)	570
Direito de uso de máquinas e equipamentos	2.561	-	-	(1.461)	1.100
TOTAL	4.029	957	-	(2.243)	2.059

	Saldos líquidos em 31/12/2020	Adições	Transferência	Amortização	Saldos líquidos em 31/12/2021
Direito de uso de edificações (a)	389	10	-	(398)	-
Direito de uso de veículos	570	18	63	(237)	381
Direito de uso de máquinas e equipamentos	1.100	23	796	(1.829)	204
TOTAL	2.059	51	859	(2.464)	585

- (a) O contrato de arrendamento de edificações refere-se ao contrato de locação do imóvel sede administrativa da Empresa, para o qual houve uma renovação em 2021 todavia por prazo inferior a 12 meses, visto que a sede tem previsão de transferência para o local construído pela empresa até o segundo semestre de 2022.

15.2. Arrendamentos a pagar

Descrição	Taxa de juros média	31/12/2019	(+) Juros	(+) Renovações	(-) Pagamentos	31/12/2020
Arrendamentos a pagar - Imóveis	7,45%	364	9	388	(373)	388
Arrendamentos a pagar - veículos	7,45%	319	10	569	(361)	537
Arrendamentos a pagar - máquinas e equipamentos	7,45%	2.749	66	-	(1.601)	1214
TOTAL		3.432	85	957	(2.335)	2.139

Descrição	Taxa de juros média	31/12/2020	(+) Juros	(+) Renovações	(-) Pagamentos	31/12/2021
Arrendamentos a pagar - Imóveis	7,45%	388	10	-	(398)	-
Arrendamentos a pagar - veículos	7,45%	537	18	63	(237)	381
Arrendamentos a pagar - máquinas e equipamentos	7,45%	1.214	23	796	(1.829)	204
TOTAL		2.139	51	859	(2.464)	585

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	Encargos	31/12/2021	31/12/2020
FINAME (a)	Pós-fixados: TJLP + 2,31% a 8,71% a.a.Spred 2,30% a 10% a.a	1.388	2.855
TOTAL		1.388	2.855
PARCELA CIRCULANTE		1.372	1.467
PARCELA NÃO CIRCULANTE		16	1.388

(a) Estão alocados nesta rubrica os financiamentos para investimentos em aquisição de geladeiras, linhas de produção, veículos e outros equipamentos de produção e possuem como garantia os próprios bens, notas promissórias e aval dos sócios.

16.1. Movimentação de Empréstimos e Financiamentos

Descrição	Saldo em 31/12/2019	Amortizações Parcelas	Juros	Saldo em 31/12/2020
FINAME	6.682	(3.913)	86	2.855
Total	6.682	(3.913)	86	2.855

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Amortizações Parcelas	Juros	Saldo em 31/12/2021
FINAME	2.855	(1.522)	55	1.388
Total	2.855	(1.522)	55	1.388

17. FORNECEDORES

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores de matéria prima	37.510	27.538
Fornecedores de produtos para revenda	18.810	19.590
Fornecedores de serviços, ativos fixos e outros	15.493	12.310
TOTAL	71.813	59.438

18. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PROVISÕES

	31/12/2021	31/12/2020
Provisões trabalhistas e encargos	7.703	6.977
Salários e ordenados	3.388	3.039
INSS a recolher	1.567	1.389
FGTS a recolher	538	498
Empréstimos consignados a recolher – funcionários	115	109
Outros (a)	4.188	5.497
TOTAL	17.499	17.509
PARCELA CIRCULANTE	17.384	17.351
PARCELA NÃO CIRCULANTE	115	158

(a) Referem-se principalmente ao contrato com o SESI/ SENAI de investimento em treinamento para os funcionários cuja expectativa aplicação é em sua maior parte em 2019, havendo uma fração com previsão para 2020, fato pelo qual a apresentação de parte como passivo não circulante.

19. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
ICMS a recolher – substituição tributária	11.368	10.774
ICMS a recolher	4.064	3.211
IPI a recolher	1.410	1.243
PIS/COFINS a recolher	4.678	5.952
IRPJ e CSLL a recolher	570	969
IRRF a recolher	732	627
Outros	151	316
TOTAL	22.973	23.092

20. TRIBUTOS DIFERIDOS

Refere-se ao saldo do imposto de renda e contribuição social incidente sobre a parcela não realizada da reserva de custo atribuído de ativos mencionada na nota explicativa nº 21 c).

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ e CSLL diferidos	1.977	2.178
TOTAL	1.977	2.178

21. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Empresa possuía registrados os seguintes valores a título de provisão para cobrir riscos com probabilidade de perda prováveis:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Processos judiciais previdenciários e outras naturezas	6.321	5.582
Provisão para processos trabalhistas	2.313	2.074
Provisão para processos cíveis	384	395
Provisão para processos tributários (a)	28.468	28.118
	37.486	36.169

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Empresa possuía os seguintes valores referentes a processos com risco de perda possíveis e, portanto, não provisionados:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Cível	3.887	3.414
Trabalhista	101	143
Tributário (b)	521	733
	4.509	4.290

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$22.137 e está representado por 22.136.874 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

Custo atribuído referente ao valor apurado sobre os bens do ativo imobilizado, quando da adoção inicial das novas normas contábeis. O valor foi apurado conforme laudo de avaliação realizado pela empresa Coopers & Lybrand, reconhecido e emitido em 2010. Em 31 de dezembro de 2021 apresenta saldo conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial da reserva de custo atribuído	4.228	4.639
(-) Realização da reserva	(591)	(623)
(+) Impostos incidentes sobre a realização	201	212
Saldo final da reserva de custo atribuído	3.838	4.228

c) Dividendos

A parcela dos dividendos distribuídos refere-se ao montante pago no exercício de 2021 após a aprovação em reunião da administração no início do ano para pagamento dos dividendos competentes ao resultado do exercício imediatamente anterior.

23. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Receita de vendas de produtos industrializados (a)	553.528	488.593
Receita de revenda de mercadorias (a)	527.936	564.153
(-) Deduções da receita:		
ICMS (b)	(99.218)	(86.958)
Subvenção governamental – ICMS (c)	37.294	33.808
COFINS (b)	(91.383)	(76.197)
PIS (b)	(19.891)	(16.586)
Devoluções	(9.361)	(15.014)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	898.905	891.799

- (a) A receita é proveniente da venda de produção própria (produtos autorizados da The Coca Cola Company das marcas Coca Cola, Kuat, Fanta, Sprite e Schweppes, de vários tamanhos) e de revenda de mercadorias adquiridas das empresas Leão Alimentos Ltda (Sucos Del Valle, Chás) e Cervejarias Heineken. De modo geral não há cliente que tenha contribuído com mais de 10% da receita operacional bruta para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.
- (b) Os impostos incidentes sobre vendas consistem principalmente de ICMS (alíquota efetiva de 18%) e a contribuições relacionadas a PIS e COFINS calculados mediante aplicação da pauta federal, devido à adesão ao regime especial de bebidas.
- (c) Refere-se à subvenção concedida pela Secretaria do Estado da Fazenda de MG nos termos do Protocolo de intenções 085 de 30/12/2013 e RE - Regime Especial/PTA 45.000006060-57 de 04 de setembro de 2014 mediante crédito presumido do ICMS. O presente Protocolo de Intenções tem por objetivo viabilizar a implantação de um centro de custo de distribuição de 27.500 m2, condições estas já cumpridas pela Empresa, sendo finalizada a primeira etapa do projeto.

24. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CPV – Custo dos produtos vendidos	236.459	199.560
CMV – Custo da mercadoria vendida	415.543	447.862
TOTAL	652.002	647.422

25. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com pessoal	79.847	72.815
Despesas serviços de terceiros	24.617	22.739
Despesas com materiais	19.614	24.350
Depreciações	13.731	14.132
Despesas provisões para riscos e perdas	32.339	33.461
Despesas com tributos e taxas	2.912	3.815
PLR - Participação nos lucros e resultados (a)	3.918	5.203
Reversão de provisões, sinistros recebidos e recuperação de despesas	(39.623)	(13.861)
Despesas com aluguéis	895	814
Despesas diversas	145	100
TOTAL	138.395	163.568

(a) Refere-se a PLR – Participação nos Lucros e Resultados pagos aos empregados por cumprimento de metas competentes ao exercício de 2020, conforme critérios mencionados na nota explicativa nº 3 m).

26. DESPESAS COMERCIAIS

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Promoções e propaganda – refrigerante/cerveja/não-carbonatados	25.384	32.715
(-) Recuperação de despesas (a)	(10.081)	(16.461)
	15.303	16.254

(a) As recuperações de despesas referem-se a reembolsos de gastos de marketing e ações mercadológicas com participação das empresas Heineken, Coca Cola Indústria e Leão Alimentos e Bebidas, cujos valores ainda não recebidos encontram-se apresentados na Nota Explicativa nº 10.

27. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Reembolsos de CCI/Heineken/Fornecedores MP (a)	6.894	5.655
Bonificações recebidas	200	381
Receita de venda de sucata e outras vendas	595	355
Aluguéis	125	108
Venda de ativo imobilizado	442	6
TOTAL	8.256	6.505

(a) Referem-se a créditos recebidos da Recofarma (Coca Cola) com natureza de bonificações pela compra de volumes de concentrado e forma de venda (preço de tabela) do produto. Internamente, são tratados como uma forma de “reembolso” do custo pela compra de concentrado. A partir de meados de 2020 houve alteração do formato de participação e as verbas passaram a reduzir as despesas e foram realocadas para a sigla de recuperação de despesas.

28. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aplicação financeira	2.413	8.703
Juros recebidos	1.553	1.377
Adicional financeiro	1.214	1.372
Descontos recebidos	40	98
Variação cambial	273	-
Atualização do valor justo de TVMs	5.431	-
Outros	1.393	1.289
(=) Total das receitas financeiras	12.317	12.839
Juros sobre financiamentos	(123)	(282)
Outras despesas financeiras	(1.338)	(4.787)
Despesas bancárias	(778)	(686)
Variação Monetária Passiva	-	(30)
Variação cambial	-	-
Juros de mora	(23)	(294)
Atualização do valor justo de TVMs	(3.393)	-
Descontos concedidos	(3)	(2)
(=) Total das despesas	(5.658)	(6.081)
Resultado financeiro líquido	6.659	6.758

29. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL	105.688	84.392
(+) Adições - Efeitos sobre as diferenças permanentes	10.457	31.717
(-) Exclusões - Efeitos sobre as diferenças permanentes	(7.891)	(2.249)
(-) Exclusões - Incentivos fiscais	(37.294)	(33.808)
(=) Lucro real tributável	70.960	80.052
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesa com IRPJ e CSLL bruto	24.102	27.194
(-) Incentivos fiscais	(735)	(835)
(=) Despesas com IRPJ e CSLL correntes	23.367	26.359
(+) Diferenças temporárias - Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(31.903)	(31.477)
(+) Diferenças temporárias - Provisão para créditos de liquidez duvidosa	(220)	(383)
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para créditos de liquidez duvidosa	383	-
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	30.587	9.521
(=) Base de cálculo para o IRPJ e CSLL diferidos	(1.153)	(22.339)
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesas com IRPJ e CSLL diferido	(392)	(7.595)
Total da Despesa com IRPJ e CSLL	22.975	18.763
Alíquota efetiva	21,7%	22,2%

30. COBERTURA DE SEGUROS

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

Demonstramos a seguir os seguros ativos e o valor de cobertura de cada apólice:

Natureza do seguro	Descrição da cobertura	Valor da cobertura
Predial	Vigência até 17/08/2021	R\$ 72.490.000
Predial	Vigência até 17/08/2021	Lucros Cessantes - 3 meses
Frota veículos	Vigência até 29/10/2021	100 (mil) danos materiais e 100 (mil) danos corporais por veículo

31. GESTÃO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Empresa contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratadas aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Empresa.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição de riscos consolidada da Empresa, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

Políticas para contratação de instrumentos financeiros e gestão de riscos: A Empresa utiliza de instrumentos financeiros derivativos como estratégia de mitigação de risco para reduzir o potencial impacto causado por descasamento de moedas e taxas.

a) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Empresa concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Empresa, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pela Administração. A diretoria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

a.1) Risco de mercado

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

a.1.1) Risco de derivativos associados a *commodities*

A Empresa compra açúcar em base contínua uma vez que suas atividades operacionais exigem fornecimento ininterrupto de açúcar para a produção de refrigerante.

A fim de proteger-se da volatilidade do preço do mercado internacional desse insumo, a administração estabeleceu uma política de gestão de riscos que permite a utilização de instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de diminuir o impacto decorrente de um aumento de preços de tais *commodities*.

a.1.2) Risco de taxa de juros

Ano	31/12/2021			
	Passivo Financeiro	Taxa de Juros 10%	Stress -5%	Stress -5%
31 de dezembro de 2021	1.388	1.527	1.457	1.596
TOTAL	1.388	1.527	1.457	1.596

O risco de taxa de juros da Empresa decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Empresa tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos normalmente por taxas prefixadas, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

a.2) Risco de crédito

O risco de crédito é reduzido em virtude da grande concentração da carteira de clientes em distribuidores e grandes redes que possuem garantias mais sólidas em eventuais cobranças de inadimplências. O resultado dessa gestão está refletido na rubrica “Provisão para créditos de liquidação duvidosa”, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 4.b).

a.2) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios da Empresa, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A Administração monitora o nível de liquidez da Empresa, considerando o fluxo de caixa esperado, em contrapartida as linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Empresa adota procedimento internos para identificação e quando necessário, ajustes ou divulgação dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de aprovação pela diretoria, sendo que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve nenhum evento subsequente significativo identificado.

* * *



UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2022

UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Quadro I - Balanço patrimonial

Quadro II - Demonstração do resultado do exercício para o exercício findo

Quadro III - Demonstração dos resultados abrangentes para o exercício findo

Quadro IV - Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo

Quadro V - Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Sócios e Administradores da
Uberlândia Refrescos Ltda.
Uberlândia - MG

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras da Uberlândia Refrescos Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Uberlândia Refrescos Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas**Estoques**

Conforme descrito nas notas explicativas 4 c) e 8 e), a Empresa apresentou, na rubrica de estoques, o valor de R\$1.430 mil referente a provisão para perdas dos estoques de almoxarifado. Todavia a administração ainda não concluiu estudo para avaliar se essa provisão cobre todos os estoques de almoxarifado sem giro a mais de 4 anos e com risco de não realização que, em 31 de dezembro de 2022 somam R\$4.670 mil. Consequentemente, o saldo dos estoques pode estar apresentado a maior em R\$3.240 mil em contrapartida ao resultado do exercício em 31 de dezembro de 2022.

Provisão para riscos fiscais

Conforme descrito na nota explicativa 21 das demonstrações financeiras, a Empresa, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, possui registrado em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$46.203 mil (R\$37.486 mil em 31 de dezembro de 2021) a título de provisões para discussões de natureza fiscal, trabalhista e cível. No entanto, naquela data, as referidas provisões estão registradas a menor no montante de R\$58.478 mil (R\$53.778 mil em 31 de dezembro de 2021). Consequentemente, o passivo não circulante e o patrimônio líquido encontram-se subavaliado e superavaliado, respectivamente, nos mesmos valores em contrapartida a uma parcela competente ao resultado do exercício de R\$4.493 mil (R\$1.208 mil em 31 de dezembro de 2021), sendo o reflexo no patrimônio líquido e no resultado brutos de efeitos tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Uberlândia Refrescos Ltda., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

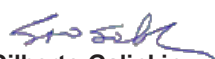
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 03 de maio de 2023




Leonardo Fonseca de Freitas Maia
Contador CRC MG - 079.276/O-7


Gilberto Galinkin
Contador CRC MG - 035.718/O-8
Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes
CRC MG - 005.455/O-1

Uberlândia Refrescos Ltda.

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	143.287	79.413
Títulos e valores mobiliários	6	73.010	125.657
Contas a receber	7	59.827	51.895
Estoques	8	64.763	57.121
Impostos a recuperar	9	10.909	10.895
Outras contas a receber	10	5.871	8.223
Despesas antecipadas	-	93	242
Total do ativo circulante		357.760	333.446
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	6.2	437	392
Estoques	8	4.670	3.694
Depósitos judiciais	11	8.635	7.552
Impostos a recuperar	9	5.968	1.582
Tributos diferidos	9.1	16.285	12.820
Investimentos	13	9.809	9.817
Imobilizado líquido	14	243.432	184.618
Direito de uso	15.1	1.133	577
Intangível	15.3	1.572	312
Total do ativo não circulante		291.941	221.364
Total do ativo		649.701	554.810

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	16	3	1.372
Arrendamentos a pagar	15.2	1.153	585
Fornecedores	17	94.570	71.813
Obrigações trabalhistas e provisões	18	20.528	17.384
Obrigações tributárias	19	26.798	22.403
IRPJ e CSLL a pagar	19.1	368	570
Outros débitos	-	6.668	3.789
Total do passivo circulante		150.088	117.916
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	16	-	16
Tributos diferidos	20	1.777	1.977
Obrigações trabalhistas e provisões	18	28	115
Provisão para riscos	21	46.203	37.486
Total do passivo não circulante		48.008	39.594
Patrimônio líquido			
Capital social	22 a)	22.137	22.137
Ajustes de avaliação patrimonial	22 b)	3.448	3.838
Reservas	-	426.020	371.325
		451.605	397.300
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		649.701	554.810

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstração do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	23	818.973	898.905
Custos dos produtos vendidos	24	(573.015)	(652.002)
Lucro Bruto		245.958	246.903
(Despesas)/Receitas			
Despesas administrativas e gerais	25	(185.015)	(138.395)
Despesas comerciais	26	(18.205)	(15.303)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(8)	(1.719)
Outras receitas operacionais	27	21.119	8.256
		(182.109)	(147.161)
Lucro antes do resultado financeiro		63.849	99.742
Resultado financeiro, líquido	28	28.689	6.659
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		92.538	106.401
IRPJ e CSLL corrente	29	(17.390)	(23.367)
IRPJ e CSLL diferido	29	3.465	392
Lucro líquido do exercício		78.613	83.426

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações dos resultados abrangentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício		<u>78.613</u>	<u>83.426</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Total resultado abrangente do exercício		<u>78.613</u>	<u>83.426</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reservas		Total
			Reserva de Incentivos Fiscais	Lucros Acumulados	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	22.137	4.228	153.981	151.899	332.245
Lucro líquido do exercício	-	-	-	83.426	83.426
Realização do custo atribuído	22 c)	(390)	-	590	200
Reserva de incentivos fiscais	23 c)	-	37.294	(37.294)	-
Dividendos	03 n)	-	-	(18.571)	(18.571)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	22.137	3.838	191.275	180.050	397.300
Lucro líquido do exercício	-	-	-	78.613	78.613
Realização do custo atribuído	22 c)	(390)	-	590	200
Reserva de incentivos fiscais	23 c)	-	45.454	(45.454)	-
Dividendos	03 n)	-	-	(24.508)	(24.508)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	22.137	3.448	236.729	189.291	451.605

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.

Demonstração dos Fluxos de Caixa para o exercício findos em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	78.613	83.426
Ajustes para adequar o resultado com recursos de atividades operacionais		
Depreciação e amortização	18.290	17.632
Resultado de equivalência patrimonial	8	1.719
Provisão para Imposto de renda e contribuição social diferidos	(200)	(201)
Juros provisionados de empréstimos	20	55
Juros provisionados de arrendamentos	-	51
Provisão para perdas esperadas de créditos	79	(487)
Provisão para demandas judiciais, líquidas	8.717	1.317
Baixa de Investimentos	-	796
Recursos aplicados nas atividades operacionais		
(Aumento) redução nos ativos		
Contas a receber de clientes	(7.932)	6.677
Estoques	(8.618)	(21.804)
Impostos a recuperar	(6.664)	(723)
Outras contas a receber	2.352	(5.071)
Depósitos judiciais	(1.083)	(594)
Despesas Antecipadas	149	82
Aumento (redução) nos passivos		
Fornecedores	22.757	12.576
Obrigações trabalhistas	3.057	(10)
Obrigações tributárias	7.492	(297)
Outros débitos	6.001	(880)
Juros pagos	(11)	(21)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.298)	(770)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	118.729	93.473
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado	(78.946)	(38.395)
Venda de ativo imobilizado	168	565
Resgate de títulos e valores mobiliários	52.602	8.082
Aquisições intangível	(441)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(26.617)	(29.748)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(24.508)	(18.571)
Empréstimos e financiamentos pagos	(1.394)	(1.501)
Pagamento de arrendamentos	(2.335)	(2.464)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(28.238)	(22.485)
Redução/aumento do caixa e equivalentes de caixa	63.874	41.240
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	79.413	38.173
No final do exercício	143.287	79.413
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	63.874	41.240

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Uberlândia Refrescos Ltda, inscrita no CNPJ sob número 23.814.940/0001-10 (“Empresa”), foi fundada em 30 de novembro de 1987, com sede na cidade de Uberlândia-MG e tem como objeto social: Fabricação de Refrigerantes; Fabricação de Água Mineral; Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos; Fabricação de Bebidas Energéticas; Comércio de Refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo; Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo; Comércio de Hidro tônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo; Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo; Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja; Transbordo de mercadorias próprias e Transporte de cargas.

Fazem parte da Empresa as seguintes unidades: uma fábrica engarrafadora na cidade de Uberlândia; unidades de negócio em Uberlândia, Uberaba, Patos de Minas; unidades de transbordo em Monte Carmelo, Patrocínio, Frutal, Ituiutaba, Araxá e Paracatu; distribuidores credenciados nas cidades de João Pinheiro e Iturama, os quais distribuem produtos das marcas Coca-Cola, Heineken e Estrela Gallícia pelas regiões do Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba e algumas cidades do noroeste do estado de Minas Gerais.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Empresa em 3 de maio de 2023.

1.1 Eventos operacionais significativos

a) Retomada de áreas

Em atendimento ao planejamento estratégico, que tem como um dos objetivos consolidar a incorporação de DA's – Distribuidores Autônomos e efetivar as melhorias nos mercados, a Empresa encerrou o contrato de distribuição de Paracatu, em outubro de 2022, passando a atender diretamente os clientes desta região.

O plano de retomada de áreas se encerra em janeiro de 2023, com o cancelamento do contrato de distribuição das áreas de Iturama e João Pinheiro e ainda a distribuição própria na região de Patos de Minas. Para suportar esta expansão a empresa realizou investimentos em caminhões para distribuição e Bitrens para transferência de produtos.

Atendendo ao objetivo de ESG de investimento em tecnologia renovável, a Empresa adquiriu caminhões elétricos que inicialmente serão utilizados para entrega de mercadorias no centro da cidade (informação não auditada).

b) Finalização da Segunda Etapa – Master Plan

Em maio de 2022 foi inaugurada a segunda etapa do *Master Plan* da Empresa, que contempla a construção dos prédios Administrativo, Manutenção de Autos, Almoxarifado, Manutenção de Refrigeradores, Estoque de Equipamentos e Central de Resíduos. O investimento total desta etapa foi de R\$41,5 Milhões totalmente pagos por capital próprio.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de apresentação e preparação das demonstrações financeiras

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e homologadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o Real e todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Essas aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa possuem prazos e expectativas de resgate inferior a 90 dias e são registradas por valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b) Títulos e valores mobiliários

Compreendem os investimentos financeiros em fundos de investimentos abertos com aplicações em títulos cuja intenção da administração e modelo de negócios é de venda. São registrados pelos valores de custo acrescidos do valor justo e/ou acrescidos dos rendimentos até a data do balanço.

c) Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber pela venda de refrigerantes e revenda de outras bebidas registradas pelo valor nominal dos títulos e deduzidas, quando aplicáveis de estimativa para ajuste ao valor presente e líquidos de estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas como ativos circulantes, caso contrário está apresentado no ativo não circulante.

d) Estoques

Os estoques estão avaliados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação dos estoques de matéria prima e almoxarifado é o custo médio ponderado.

O custo dos produtos acabados e dos produtos em elaboração compreendem os custos de projeto, matéria-prima, mão-de-obra direta, depreciação da planta fabril e outras despesas diretamente relacionadas com a produção, rateadas por horas aplicadas na capacidade operacional para produção do item. Para esses produtos, o valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos o custo estimado de conclusão e custos necessários para efetuar a venda.

e) Arrendamentos

A Empresa avalia no início de cada contrato a existência de operações que transmitam o direito de controlar o uso de um ativo em um intervalo temporal em troca de contraprestações, classificando-as como “arrendamento”.

A Empresa atua como “arrendatária” nos contratos vigentes, aplicando uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. Os contratos contabilizados envolvem duas principais contas: i) ativos de direito de uso que representam o direito de uso de bens pelo intercalo temporal apurado; ii) passivos de arrendamento que é utilizado para reconhecer a dívida e registrar os pagamentos dos arrendamentos.

Ativos de direito de uso

A Empresa reconhece os ativos de direito de uso na data em que o bem já pode ser utilizado coincidindo, normalmente, com início da vigência do período contratual de arrendamento. Esses ativos são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo de arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Empresa reconhece o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos futuros que serão realizados durante o período estimado para vigência dessa operação, os quais devem estar líquidos de desembolsos variáveis vinculados a um índice ou taxa bem como valores a serem pagos sob garantias de valor residual.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Empresa usa a sua taxa de empréstimo incremental (ou capitalização de recursos) na data de início. Após essa data, o valor passa a ser corrigido mensalmente pelos juros e reduzido pelos pagamentos efetivados. Adicionalmente, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento ou uma alteração nos pagamentos do arrendamento.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Empresa aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus contratos cuja vigência seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra. Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

f) Investimentos em coligadas

Os investimentos da Empresa em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme NBC TG 18 (R2) – Investimento em Coligada e Controlada.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial da Empresa ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias na controlada após a aquisição.

A participação societária nas coligadas é apresentada na demonstração do resultado da Empresa como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada.

g) Imobilizado

Compreende principalmente as máquinas das linhas de produção, garrafas e veículos, terrenos e edificações relacionados à fábrica e imóveis de logística e centros de distribuição. Com exceção de parte do imobilizado referente à indústria e terrenos, para os quais a Empresa realizou ajuste de avaliação patrimonial trazendo ao seu valor justo quando da adoção inicial das normas contábeis vigentes, o imobilizado é registrado ao custo histórico de aquisição menos depreciação acumulada. A depreciação é computada pelo método linear, conforme demonstrado na nota explicativa 14. Gastos com manutenções são contabilizados como despesas do exercício, quando incorridos.

O custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos e deduzidos de eventuais estimativas para perdas e não realização e redução ao valor recuperável para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment)

Os ativos que estão sujeitos à amortização ou depreciação são revisados para a verificação de risco de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)).

A Administração da Empresa não verificou indicativos de impairment para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

i) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, importação, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente demanda de um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a empresa e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

j) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando aplicável sua relação com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, quando serão reconhecidos em outros resultados abrangentes.

Tributos correntes

O cálculo dos tributos sobre a renda está baseado no lucro real tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

O imposto sobre a renda é calculado com base nas alíquotas vigentes para o lucro real no fim do exercício da seguinte forma:

- Imposto de Renda da Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$240.
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social - correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

Tributos diferidos

Os tributos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre outras diferenças temporárias decorrentes das inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente. São calculados às mesmas alíquotas dos tributos correntes, as quais são aquelas esperadas no momento de sua realização.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao as autoridades fiscais.

I) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022 os ativos financeiros da Empresa encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos Financeiros	Mensuração
Custo Amortizado	Caixa e equivalentes de caixa	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.
	Conta a receber de clientes	
	Créditos a receber CCIL/FEMSA/Leão	
VJR	TVM's	Mensurados inicialmente ao custo amortizado e posteriormente ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Empresa, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Empresa são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Se aplicável, com base no histórico de inadimplência a Empresa constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de venda de unidades imobiliárias com parcelas vencidas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

A Empresa revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

m) Benefícios a empregados

Refere-se à Participação nos Lucros e Resultados - PLR por metas atingidas. Valores de PLR por atingimento de metas e indicadores de eficiência, são reconhecidos no resultado do exercício em que ocorrem e mensurados mediante cálculo aplicado sobre a melhor estimativa em época do EBTIDA.

A parcela paga no ato da apuração é deduzida de caixa e equivalentes de caixa, sendo a diferença, quando aplicável, mantida no passivo circulante até sua liquidação.

n) Dividendos

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos, efetuada pela Administração da Empresa é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, ou, nos casos em que o pagamento ocorrer de forma antecipada, baixado da rubrica “Antecipação de dividendos”, sendo o primeiro caso assim tratado por ser considerada como uma obrigação legal prevista no contrato social da Empresa.

o) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são avaliados anualmente para identificação do efeito do valor presente e, quando aplicável, são ajustados pelo seu valor presente levando em consideração as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas médias efetivas do custo de capital junto a instituições financeiras. Subsequentemente, esses efeitos são realocados para as linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo.

p) Subvenção governamental

As subvenções governamentais cedidas para a Empresa são reconhecidas na medida em que as condições relacionadas a obtenção da subvenção são cumpridas. No caso de subvenções recebidas para compensação de despesas, elas são reconhecidas como redução das despesas que se pretende compensar.

No caso de subvenções governamentais para investimentos em ativos, os benefícios são registrados no do balanço na forma que foram cedidos pelo órgão governamental, podendo ser registrado no passivo como receita diferida, reconhecido como receita na base sistemática durante a vida útil do ativo adquirido, ou deduzido do ativo relacionado com a subvenção, sendo reconhecido como receita por meio de crédito à depreciação registrada como despesa no resultado.

No caso de haver dependência de não distribuição aos sócios dos benefícios recebidos na forma de subvenção governamental, os respectivos valores são reclassificados a partir da destinação do resultado do exercício para conta específica de “Reserva de Incentivos Fiscais” no patrimônio líquido.

q) Reconhecimento da receita de vendas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos do portfólio da empresa no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A receita é reconhecida de acordo com a observância das seguintes etapas: (i) identificação dos direitos e compromissos do contrato com o cliente; (ii) identificação das obrigações de desempenho contratadas (normalmente a entrega do produto); (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço às obrigações de desempenho; e (v) reconhecimento quando (ou na medida em que) as obrigações de desempenho são satisfeitas. Uma receita só é reconhecida quando não há incerteza significativa quanto à sua realização.

A Empresa reconhece a receita quando o seu valor puder ser mensurado com segurança, quando seja provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades.

Pela variedade de produtos e mercadorias, tipos de clientes e modalidades de distribuição, a Empresa possui basicamente dois momentos para reconhecimento das suas receitas:

1) Mercado de atacado e distribuidores regionais:

Nessa modalidade, o cliente efetua a retirada dos produtos no estabelecimento da Empresa, onde todos os riscos e benefícios são transferidos nesse momento e a receita reconhecida.

2) Grandes redes e para clientes no varejo.

Nessa modalidade, a Empresa efetua a entrega dos produtos e não há nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelos clientes, onde o momento do reconhecimento da receita é a entrega efetiva dos produtos no estabelecimento do cliente. Nos casos em que os produtos são faturados e porventura não são despachados, a Administração, procede com o retorno dos mesmos para o estoque.

r) Provisões

Provisões são reconhecidas sempre quando da ocorrência de um evento passado decorrente de uma obrigação legal já existente cuja certeza de desembolso financeiro futuro for certa, todavia os valores e momento da liquidação ainda não estiverem definidos.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

a) Estimativa para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

No curso normal das suas atividades, a Empresa está exposta a diversos riscos de processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 21. Provisões são constituídas para todo os riscos referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com um certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

b) Estimativa para perdas em créditos de liquidação duvidosa

A estimativa para perdas na realização de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em premissa que avalia a idade de vencimento e qualidade do crédito e, o histórico de inadimplência dos últimos 12 meses.

São elegíveis na avaliação todos os créditos, com exceção dos clientes Distribuidores (os quais possuem garantias concretas) e, Grandes Redes (os quais possuem capacidade patrimonial considerável e baixo histórico de perdas). Para esses casos são analisados individualmente fatores qualitativos como:

- Estágio de negociação;
- Existência de garantias.

Quando a premissa de idade de vencimento, são analisados todos os títulos vencidos a mais de 30 dias e avaliado o risco de não recebimento da carteira como um todo, considerando inclusive os títulos a vencer.

A última premissa, é utilizado o percentual histórico de inadimplência sobre a carteira elegível dos últimos 12 meses, como um fator de ponderação sobre o resultado das duas premissas anteriores, sendo uma previsão constituída sempre que atendidas as duas primeiras ou a aplicação do percentual, dos dois o maior.

c) Estimativas para perdas com estoques de giro lento e fora de linha

A estimativa para perdas com estoques de giro lento e fora de linha, quando aplicável, é constituída com base em política definida pela Administração que leva em consideração a previsão de vendas futuras e o giro dos estoques existentes nas datas de encerramento dos exercícios. Para os estoques de almoxarifado, pela complexidade da avaliação, a Administração está ainda em fase de implementação de melhorias na política para avaliação da necessidade de ajustes nas provisões já constituídas.

d) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível

A Empresa revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e Bancos Conta Movimento	348	455
Aplicações financeiras (a)	142.939	78.958
	143.287	79.413

- (a) As aplicações financeiras estão demonstradas a custo e representadas substancialmente por investimentos em renda fixa, letras financeiras e debêntures, com vencimentos no curto prazo e resgatáveis a qualquer momento e com rendimentos atrelados às taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo todas, sem risco significativo de mudança de valor, visto condições pré-fixadas já definidas, demonstradas a seguir.

Modalidade	31/12/2022	31/12/2021
CDB	95.493	47.622
Compromissada	39.126	23.926
LF	4.484	-
LFT	3.836	7.410
TOTAL	142.939	78.958

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

6.1. Ativo circulante

De 2019 a 2022 a empresa havia adotado a estratégia de aplicação em fundos de forma a manter um valor disponível para o giro do caixa, sem utilizar a conta garantida.

Os valores foram classificados como títulos e valores mobiliários por se tratar de aplicações em cotas de fundos de investimentos avaliados ao valor justo e com risco significativo de mudança de valor.

Mas, ao final de 2022 a direção optou pelo resgate dos fundos e aplicações em renda fixa com o objetivo de deixar caixa livre para a quitação dos investimentos realizados para expansão de áreas. Fato que justifica a movimentação dos saldos de 2021 para 2022.

Modalidade	CDI	31/12/2022	31/12/2021
FIC - Ações Livres	173%	-	6.675
FIC - Multimercado Estratégia Específica	113%	73.010	82.042
FIC - Multimercados livres	110%	-	7.077
FIC - Multimercados Macro	109%	-	8.481
FIC - Renda Fixa	102%	-	4.691
FIC - Renda Fixa Duração Baixo Grau Investimento	100%	-	648
Renda Fixa Duração Livre Crédito Livre	112%	-	13.831
Título - Renda Fixa	111%	-	2.212
TOTAL	115%	73.010	125.657

6.2. Ativo não circulante

Referem-se a aplicações financeiras em renda fixa com prazo de resgate superior a 12 meses ou bloqueio judicial referente a ações trabalhistas que estão em discussão.

Modalidade	Data de Vencimento	31/12/2022	31/12/2021
Fundo de Renda Fixa	Bloq. judicial	436	-
Renda Fixa - DI	Bloq. judicial	1	74
LFT	Bloq. judicial	-	319
TOTAL		437	392

7. CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Duplicatas a receber (a)	60.963	53.107
Cartões Valecard/Mastecard/Visa	6	9
Subtotal	60.969	53.116
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos (b)	(1.142)	(1.221)
TOTAL	59.827	51.895

- (a) Refere-se a contas a receber de boletos bancários de clientes de rota, distribuidores e clientes grandes redes ("Key Account") reconhecida pelo custo original com prazo médio de recebimento de 27 dias, onde a Administração entende que não há efeito significativo do ajuste a valor presente;

- (b) Provisão para perdas constituídas com base nos critérios determinados na nota explicativa nº 4.b).

7.1 Saldos por idade de vencimento

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	53.446	48.667
Acima de 45 dias	-	140
Vencidos		
Em até 6 meses (a)	6.630	3.280
Entre 6 meses a 1 ano (b)	412	519
Acima de 1 ano	481	510
TOTAL	60.969	53.116

- (a) Saldos em sua maior parte junto a clientes grandes redes em fase de negociação com perspectiva alta de recebimento no curto prazo. Pelo tipo de cliente, idade do vencimento avaliação de chance de recebimento e a luz da política contábil de provisão para risco de crédito, não são considerados pela administração como sujeitos a inclusão em provisão para perdas.

7.2 Movimentação da estimativa para perda em créditos de liquidação duvidosa:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.221	1.708
(+) Constituição	1.142	1.221
(-) Reversão de provisão	(1.221)	(1.708)
Saldo final	1.142	1.221

8. ESTOQUES

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Matéria-prima (a)	14.591	13.555
Semi-acabados (b)	183	92
Materiais auxiliares de produção (c)	796	552
Produto acabado (d)	9.448	7.119
Mercadoria para revenda (e)	31.785	28.072
Almoxarifado (f)	14.060	12.544
(-) Provisão para perdas (g)	(1.430)	(1.119)
TOTAL	69.433	60.815

CIRCULANTE	64.763	57.121
NÃO CIRCULANTE	4.670	3.694

- (a) Referem-se a estoques de concentrado, açúcar, pré-forma, rolhas e tampas, todos valorizados pelo custo médio de aquisição com giro médio para entrada no processo de produção de 6 dias;
- (b) Referem-se a estoques em fase de processamento na data de fechamento das demonstrações financeiras, com prazo médio para transformação em produtos acabados de até 1 dia;
- (c) Referem-se a materiais para sanitização do processo fabril valorizados pelo custo médio de aquisição;

- (d) Referem-se aos produtos já processados e disponíveis para venda, composto pela categoria de “carbonatados” e valorizados pela absorção de custos de produção diretos e indiretos com giro médio de 14 dias;
- (e) Referem-se a mercadorias (sucos, chás, água mineral, cervejas) adquiridas das empresas Leão Júnior S.A., Heineken e Estrela Galícia valorizados ao custo médio de aquisição e com giro médio de 15 dias;
- (f) Referem-se principalmente a peças de manutenção de máquinas, além de peças de veículos e material de escritório a serem utilizados na manutenção da fábrica e consumo, são valorizados ao custo médio de aquisição. Há estoques de peças sem giro a mais de 4 anos e sem expectativa de realização pelo uso nas manutenções nos próximos meses que estão apresentados no ativo não circulante no valor de R\$4.670.
- (g) Provisão para perdas de estoques de almoxarifados referente à peças obsoletas ou sem expectativa de utilização nas manutenções.

9. IMPOSTOS A RECUPERAR

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
PIS/COFINS a compensar	5.826	5.539
IRPJ/CS (Pagos a maior/Antecipações)	1.201	948
ICMS a recuperar (a)	9.850	3.360
Outros	-	2.630
TOTAL	16.877	12.477
PARCELA CIRCULANTE	10.909	10.895
PARCELA NÃO CIRCULANTE	5.968	1.582

- (a) Refere-se a créditos de ICMS - CIAP decorrentes da aquisição de ativos imobilizados os quais vêm sendo compensados a 1/12 ao ano e tem expectativa de realização até o ano de 2026, conforme demonstramos a seguir:

a. Expectativa de realização de créditos não circulantes (CIAP)

Descrição	31/12/2022
2023	3.530
2024	2.481
2025	2.230
2026	1.608
Saldo no final do período	9.849

9.1. TRIBUTOS DIFERIDOS

Refere-se ao IR e CS diferidos incidentes sobre diferenças temporárias de exclusões de despesas com provisões (vide nota explicativa nº 29).

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ Diferido	11.974	9.426
CSLL Diferido	4.311	3.394
TOTAL	16.285	12.820

10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Valores a receber CCIL/FEMSA/LEÃO	2.372	4.651
Adiantamento a fornecedores (a)	2.851	3.126
Outros	648	446
TOTAL	5.871	8.223

(a) Antecipações financeiras junto ao fornecedor de garrafas Ref Pet.

11. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por depósitos efetuados por conta de ações movidas contra Empresa nos âmbitos trabalhista e tributário, onde os valores mais representativos referem-se a depósitos judiciais, onde a Empresa questiona o índice percentual do FAP – Fator Acidentário Previdenciário, os quais ainda se encontram em fase de tramitação.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Civil	5	91
Trabalhista	4.304	4.073
Tributário	4.326	3.388
TOTAL	8.635	7.552

12. SALDOS E TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

12.1 TRANSAÇÕES COMERCIAIS COM PARTES RELACIONADAS

A Empresa mantém as seguintes operações comerciais com partes relacionadas:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Compra de produtos - Leão Alimentos (a)	-	16.184
Despesa anual de aluguel de imóveis Alebisa	481	398
Total	481	16.582

(a) A partir de agosto de 2021 deixamos de adquirir produtos da empresa Leão Alimentos.

12.2 REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da empresa inclui o Superintendente e Gerentes, contratados pelo regime celetista. A remuneração dos administradores é composta por salários fixos.

Os montantes estão integralmente registrados no resultado do exercício nos montantes abaixo detalhados:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração	4.827	3.629
Total	4.827	3.629

13. INVESTIMENTOS

13.1 Composição dos investimentos

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Obras de arte	60	60
Participações societárias	9.749	9.757
Total	9.809	9.817

13.2 Composição e movimentação das participações societárias

Investidas	Classificação	Participação %	31/12/2021	Equivalência Patrimonial	31/12/2022
Leão Alimentos e Bebidas Ltda (a)	Coligada	1,43%	8.922	38	8.960
Trop Frutas do Brasil S.A. (b)	Coligada	0,58%	835	(46)	789
TOTAL			9.757	(8)	9.749

- (a) A Leão Alimentos e Bebidas atua nos segmentos de néctares, sucos, bebidas mistas, isotônicos, chás secos e prontos para beber, que integram os produtos das marcas Del Valle Mais, Chá Leão, Matte Leão, Powerade, Leão Senses e Chimarrão Pampas. É uma empresa de capital nacional formada pela Coca Cola Brasil e seus franqueados regionais, responsável pela gestão de toda a cadeia produtiva da linha nacional de bebidas sem gás, chás e energéticos do portfólio da Coca Cola no país.
- (b) A Trop Frutas do Brasil, indústria sediada em Linhares-ES atua focada na produção e comercialização da poupa integral e sucos integrais e concentrados de frutas por demanda para atendimento aos produtos da Leão Alimentos e Bebidas.



14. IMOBILIZADO LÍQUIDO

	% – Taxas de Depreciação	31/12/2022			31/12/2021		
		Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido	Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido
Terrenos	-	19.702	-	19.702	19.702	-	19.702
Edificações	5%	80.061	(21.992)	58.069	78.155	(19.735)	58.420
Instalações	10%	3.712	(3.077)	635	3.089	(2.999)	90
Máquinas e equipamentos	10%	94.025	(78.560)	15.465	91.118	75.386)	15.732
Móveis e utensílios	10%	4.269	(3.150)	1.119	3.844	(2.881)	963
Veículos	20%	85.521	(33.689)	51.832	39.552	(28.881)	10.671
Computadores periféricos	20%	7.099	(4.751)	2.348	4.820	(4.116)	704
Barril	20%	1.182	(1.144)	38	1.183	(1.126)	58
Equipamentos de Post Mix	20%	1.345	(641)	704	629	(602)	27
Chopeira pré resfriador	20%	2.038	(1.863)	175	2.006	(1.731)	274
Geladeiras	20%	61.016	(37.809)	23.207	46.110	(32.994)	13.115
Garrafas e embalagens	20%	48.072	(43.193)	4.879	47.569	(42.369)	5.199
Vending Machine	20%	171	(58)	113	136	(26)	110
Imobilizações em andamento	-	65.146	-	65.146	59.551	-	59.551
Imobilizado		473.359	(229.927)	243.432	397.464	(212.846)	184.616

14.1 Movimentação do Imobilizado

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferência	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2021
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	60.632	-	-	-	(2.212)	58.420
Instalações	105	-	-	-	(15)	90
Máquinas e equipamentos	19.684	282	(245)	18	(3.996)	15.732
Móveis e utensílios	1.154	72	(2)	-	(261)	963
Veículos	9.078	4.454	-	-	(2.861)	10.671
Computadores periféricos	1.050	-	-	(18)	(337)	704
Barril	106	-	-	-	(48)	58
Geladeiras	7.827	8.600	(3)	-	(3.309)	13.115
Equipam. de Post Mix	51	-	-	-	(23)	27
Chopeiras e pré resfriador	463	-	-	-	(189)	274
Garrafas e embalagens	4.245	3.068	(315)	-	(1.798)	5.199
Vending Machine	-	-	-	123	(13)	110
Imobilizado em andamento	37.755	21.920	-	(123)	-	59.551
TOTAL	161.852	21.920	(565)	-	(15.062)	184.616

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2021	Adições (a)	Baixas (b)	Transferência (c)	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2022
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	58.420	-	-	1.906	(2.257)	58.069
Instalações	90	-	-	623	(77)	636
Máquinas e equipamentos	15.732	2.157	(13)	764	(3.175)	15.465
Móveis e utensílios	963	407	-	29	(280)	1.119
Veículos	10.671	45.969	-	-	(4.808)	51.832
Computadores periféricos	704	2.280	-	-	(637)	2.347
Barril	58	-	(2)	-	(21)	35
Geladeiras	13.115	15.093	-	-	(5.002)	23.206
Equipam. de Post Mix	27	718	-	-	(41)	704
Chopeiras e pré resfriador	274	39	-	-	(138)	175
Garrafas e embalagens	5.199	1.644	(153)	-	(1.810)	4.880
Vending Machine	110	-	-	35	(30)	115
Imobilizado em andamento	59.551	10.639	-	(5.044)	-	65.146
TOTAL	184.616	78.946	(168)	(1.687)	(18.276)	243.431

- (a) As aquisições no período referem-se substancialmente à construção da 2ª etapa do projeto de expansão da empresa em Uberlândia e Uberaba, aquisição de novos caminhões, geladeiras e vasilhames, além da reclassificação contábil dos ativos.
- (b) As baixas referem-se à quebra de vasilhames e venda de móveis e utensílios obsoletos.
- (c) Reclassificação do imobilizado em andamento principalmente para edificações referentes a finalização da construção da nova unidade. O saldo remanescente de R\$18.276 refere-se à reclassificação de gastos com melhorias em softwares para o ativo intangível (nota explicativa nº 15.3).

14.2 Análise da vida útil

A Empresa realizou avaliação de parte de seus ativos revisando a vida útil estimada em atendimento à norma contábil NBC TG 27 – Ativo Imobilizado e ITG 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e a Propriedade para Investimento. Nessa avaliação, os ativos considerados foram edificações e máquinas e equipamentos.

Para realização deste trabalho foi contratada empresa especializada com apresentação de laudo de avaliação registrado contabilmente em 2010.

A Administração utilizou-se desse laudo e fez análises internas com pessoal tecnicamente capacitado, onde entendeu que as vidas úteis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 encontravam-se coerentes com o levantamento realizado em 2010.

15. ARRENDAMENTOS

15.1 - Direito de Uso

	31/12/2022	31/12/2021
Direito de uso de Edificações	-	-
Direito de uso de veículos	-	271
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	1.133	306
TOTAL	1.133	577

	Saldos líquidos em 31/12/2020	(+) Adições	(-) Amortização	Saldos líquidos em 31/12/2021
Direito de uso de edificações	389	-	(389)	-
Direito de uso de veículos	570	63	(362)	271
Direito de uso de máquinas e equipamentos	1.100	796	(1.590)	306
TOTAL	2.059	859	(2.341)	577

	Saldos em 31/12/2021	(+) Renovações	(-) Amortização	Saldos em 31/12/2022
Direito de uso de Edificações	-	-	-	-
Direito de uso de veículos	271	-	(271)	-
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	306	2.904	(2.077)	1.133
TOTAL	577	2.904	(2.348)	1.133

15.2 – Arrendamento a pagar

Descrição	Tx média juros	Saldos líquidos em 31/12/2020	(+) Renovações	(-) Pagamentos	Saldos líquidos em 31/12/2021
Direito de uso de Edificações	7,45%	388	-	(388)	-
Direito de uso de veículos	7,45%	537	63	(352)	248
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	7,45%	1.214	796	(1.673)	337
TOTAL		2.139	859	(2.413)	585

Descrição	Tx média juros	Saldos líquidos em 31/12/2021	(+) Renovações	(-) Pagamentos	Saldos líquidos em 31/12/2022
Direito de uso de Edificações	7,45%	-	-	-	-
Direito de uso de veículos	7,45%	248	-	(248)	-
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	7,45%	337	2.904	(2.088)	1.153
TOTAL		585	2.904	(2.336)	1.153

15.3 INTANGÍVEL

	31/12/2022	31/12/2021
Softwares	1572	312
TOTAL	1.572	312

	Saldos líquidos em 31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Amortização	Saldos líquidos em 31/12/2021
Softwares	539	-	(227)	312
TOTAL	539	-	(227)	312

	Saldos em 31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Amortização	Saldos em 31/12/2022
Softwares	312	1.687	(427)	1.572
TOTAL	312	1.687	(427)	1.572

16 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	Encargos	31/12/2022	31/12/2021
FINAME (a)	Pós-fixados: TJLP + 2,31% a 8,71% a.a.Spred 2,30% a 10% a.a	3	1.388
TOTAL		3	1.388
CIRCULANTE		3	1.372
NÃO CIRCULANTE		-	16

(a) Estão alocados nesta rubrica os financiamentos para investimentos em aquisição de geladeiras, veículos e equipamentos de produção que possuem como garantia os próprios bens, notas promissórias e aval dos sócios.

16.1 Movimentação de Empréstimos e Financiamentos

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Amortizações Parcela	Juros	Saldo em 31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	2.855	(1.522)	55	1.388
Total	2.855	(1.522)	55	1.388

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Amortizações Parcela	Juros	Saldo em 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	1.388	(1.405)	20	3
Total	1.388	(1.405)	20	3

17 FORNECEDORES

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores de matéria prima	42.049	37.510
Fornecedores de produtos para revenda	24.062	18.811
Fornecedores de serviços, ativos fixos e outros	28.459	15.492
TOTAL	94.570	71.813

18 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PROVISÕES

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Provisões trabalhistas e encargos	8.925	7.703
Salários e ordenados	4.243	3.388
INSS a recolher	2.120	1.567
FGTS a recolher	652	538
Empréstimos consignados a recolher – funcionários	112	115
Outros (a)	4.504	4.188
TOTAL	20.556	17.499

CIRCULANTE	20.528	17.384
NÃO CIRCULANTE	28	115

(a) Referem-se principalmente a provisão do PLR cujo pagamento ocorreu em 31 de março de 2023.

19 OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
ICMS a recolher – substituição tributária	13.191	11.368
ICMS a recolher	4.352	4.064
IPI a recolher	1.050	1.410
PIS/COFINS a recolher	6.881	4.678
IRRF a recolher	1.121	732
Outros	203	151
TOTAL	26.798	22.403

19.1 IRPJ e CSLL A PAGAR

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ a recolher	271	419
CSLL a recolher	97	151
TOTAL	368	570

20 TRIBUTOS DIFERIDOS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ e CSLL diferidos	1.777	1.977
TOTAL	1.777	1.977

Refere-se ao saldo do imposto de renda e contribuição social incidente sobre a parcela não realizada da reserva de custo atribuído de ativos mencionada na nota explicativa nº 22 b).

21 PROVISÃO PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a Empresa possuía registrados os seguintes valores a título de provisão para cobrir riscos com probabilidade de perda prováveis:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Processos judiciais previdenciários e outras naturezas	7.668	6.321
Provisão para processos trabalhistas	2.251	2.313
Provisão para processos cíveis	598	384
Provisão para processos tributários (a)	35.686	28.468
	46.203	37.486

(a) O aumento do saldo no respectivo período refere-se aos honorários de sucumbência do processo referido e atualização monetária no período.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Empresa possuía os seguintes valores referentes a processos com risco de perda possíveis e, portanto, não provisionados:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Cível	4.108	3.887
Trabalhista	-	101
Tributários	24.104	521
	28.212	4.509

22 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é de R\$ 22.137 mil e está representado por 22.136.874 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

Custo atribuído referente ao valor justo apurado sobre os bens do ativo imobilizado, quando da adoção inicial das novas normas contábeis. O valor foi apurado conforme laudo de avaliação realizado pela empresa Coopers & Lybrand, reconhecido e emitido em 2010. Em 31 de dezembro de 2022 apresenta saldo conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial da reserva de custo atribuído	3.838	4.228
(-) Realização do custo atribuído	(591)	(591)
(+) Impostos incidentes sobre a realização	201	201
Total	3.448	3.838

23 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receita de vendas de produtos industrializados (a)	657.368	553.528
Receita de revenda de mercadorias (a)	343.806	527.936
(-) Deduções da receita:		
ICMS (b)	(119.164)	(99.218)
Subvenção governamental – ICMS (c)	45.454	37.294
COFINS (b)	(83.361)	(91.383)
PIS (b)	(18.143)	(19.891)
Devoluções	(6.987)	(9.361)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	818.973	898.905

- (a) A Receita é proveniente da venda de produção própria (produtos autorizados da The Coca Cola Company das marcas Coca Cola, Kuat, Fanta, Sprite e Schweppes, de vários tamanhos) e de revenda de mercadorias adquiridas das empresas Leão Alimentos Ltda (Sucos Del Valle, Chás) e Cervejarias Heineken. De modo geral não há cliente que tenha contribuído com mais de 10% da receita operacional bruta para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.
- (b) Os impostos incidentes sobre vendas consistem principalmente de ICMS (alíquota efetiva de 18%) e a contribuições relacionadas a PIS e COFINS calculados mediante aplicação da pauta federal, devido à adesão ao regime especial de bebidas;
- (c) Refere-se à subvenção concedida pela Secretaria do Estado da Fazenda de MG nos termos do Protocolo de intenções 085 de 30/12/2013 e RE - Regime Especial/PTA 45.000006060-57 de 04/09/2014 mediante crédito presumido do ICMS. O presente Protocolo de Intenções tem por objetivo viabilizar a implantação de um centro de custo de distribuição de 27.500m², condições estas já cumpridas pela Empresa, sendo finalizadas a primeira e segunda etapas do projeto.

24 CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CPV – Custo dos produtos vendidos	300.251	236.459
CMV – Custo da mercadoria vendida	272.764	415.543
Total	573.015	652.002

25 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	93.142	79.847
Despesas serviços de terceiros	24.859	24.617
Despesas com materiais	28.177	19.614
Depreciações	18.026	13.731
Despesas provisões para riscos e perdas	2.509	(7.284)
Despesas com tributos e taxas	5.386	2.912
PLR - Participação nos lucros e resultados (a)	4.652	3.918
Despesas com aluguéis	1.805	895
Despesas diversas	6.459	145
Total	185.015	138.395

- (a) Refere-se a benefícios a títulos de PLR – Participação nos Lucros e Resultados pagos aos empregados por cumprimento de metas competentes ao exercício de 2022, conforme critérios mencionados na nota explicativa nº 3 m).

26 DESPESAS COMERCIAIS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Promoções e propaganda – refrigerante/cerveja/não-carbonatados	31.443	25.383
(-) Recuperação de despesas (a)	(13.238)	(10.080)
Total	18.205	15.303

- (a) As recuperações de despesas referem-se a reembolsos de gastos de marketing e ações mercadológicas com participação das empresas Heineken, Coca Cola Indústria e Leão Alimentos e Bebidas, cujos valores ainda não recebidos encontram-se apresentados na Nota Explicativa nº 10.

27 OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Reembolsos de CCII/Heineken/Fornecedores (a)	17.945	6.894
Bonificações recebidas	1.421	200
Receita de venda de sucata e outras vendas	664	595
Aluguéis	134	125
Venda de ativo imobilizado	955	442
Total	21.119	8.256

- (a) Valores, em sua maioria, referente a participação das cias nas aquisições de ativos destinados ao mercado, lastreados por cartas acordo. O aumento é proporcional ao volume no ano de produtos vinculados ao acordo.

28 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicação financeira	21.391	2.413
Juros recebidos	1.688	1.553
Adicional financeiro	1.217	1.214
Descontos recebidos (a)	482	40
Variação cambial	9	273
Ajuste a valor justo de TVMs	5.251	5.431
Outros	1.680	1.393
(=) Total das receitas financeiras	31.718	12.317
Juros sobre financiamentos e arrendamentos	(123)	(123)
Outras despesas financeiras	(1.269)	(1.338)
Despesas bancárias	(698)	(778)
Variação monetária passiva	(75)	-
Variação cambial	(5)	-
Juros de mora	(25)	(23)
Ajuste a valor justo de TVMs	(834)	(3.393)
Descontos concedidos	-	(3)
(=) Total das despesas	(3.029)	(5.658)
Resultado financeiro, líquido	28.689	6.659

29 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	92.538	105.688
(+) Adições - Efeitos sobre as diferenças permanentes	14.064	10.457
(-) Exclusões - Efeitos sobre as diferenças permanentes	(7.806)	(7.891)
(-) Exclusões - Incentivos fiscais	(45.454)	(37.294)
(=) Lucro real tributável	53.342	70.960
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesa com IRPJ e CSLL bruto	(18.112)	(24.102)
(-) Incentivos fiscais	722	735
(=) Despesas com IRPJ e CSLL correntes	(17.390)	(23.367)
(+) Diferenças temporárias - Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(47.850)	(31.903)
(+) Diferenças temporárias - Provisão para créditos de liquidez duvidosa	(264)	(220)
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para créditos de liquidez duvidosa	220	383
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	37.705	30.587
(=) Base de cálculo para o IRPJ e CSLL diferidos	10.189	1.153
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesa com IRPJ e CSLL diferidos bruto	3.465	392
(-) Saldo anterior	-	-
(=) Despesas com IRPJ e CSLL diferido	3.465	392
Total da Despesa com IRPJ e CSLL	13.925	22.975
Alíquota efetiva	15,00%	21,70%

30 COBERTURA DE SEGUROS (Informação não auditada)

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

Demonstramos a seguir os seguros ativos e o valor de cobertura de cada apólice:

Natureza do seguro	Descrição da cobertura	Valor da cobertura
Predial	Vigência até 17/08/2023	R\$ 61.094.250
Predial	Vigência até 17/08/2023	Lucros Cessantes - 3 meses
Frota veículos	Vigência até 29/10/2022	Não houve renovação

Em outubro a direção da empresa optou pela não renovação do seguro da frota de veículos pesados.

31 GESTÃO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Empresa contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratadas aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Empresa.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Empresa, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

A Empresa utiliza de instrumentos financeiros derivativos como estratégia de mitigação de risco para reduzir o potencial impacto causado por descasamento de moedas e taxas.

a) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Empresa concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Empresa, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pela Administração. A diretoria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

a.1) Risco de mercado

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

a.1.1) Risco cambial

A Empresa está exposta a riscos cambiais relacionados a compras oriundas do exterior.

a.1.2) Risco de taxa de juros

Ano	31/12/2022			
	Passivo Financeiro	Taxa de Juros 4,58%	Stress -5%	Stress -5%
31 de dezembro de 2022	3	3	3	3
TOTAL	3	3	3	3

O risco de taxa de juros da Empresa decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Empresa tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos normalmente por taxas prefixadas, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

a.2) Risco de crédito

O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito. O resultado dessa gestão está refletido na rubrica "Provisão para créditos de liquidação duvidosa", conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8.

a.3) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios da Empresa, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A Administração monitora o nível de liquidez da Empresa, considerando o fluxo de caixa esperado, em contrapartida as linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

b) Análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros

Risco de taxa de juros

A análise de sensibilidade foi determinada com base na exposição às taxas de juros dos instrumentos financeiros não derivativos no final de cada período de relatório. Para os passivos financeiros indexados a CDI e taxas pós-fixadas, a análise é preparada assumindo que o valor líquido do passivo em aberto no final do período esteve em aberto durante todo o exercício. Um aumento ou uma redução de 5 pontos percentuais é utilizado para apresentar internamente os riscos de taxa de juros ao pessoal-chave da Administração e corresponde à avaliação da Administração das possíveis mudanças nas taxas de juros.

32 EVENTOS SUBSEQUENTES

A Empresa adota procedimentos internos para identificação e quando necessário, ajustes ou divulgação dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de aprovação pela diretoria, sendo que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 registrou o recebimento de R\$6MM conforme Carta de Investimentos em Ativos Comerciais 2022 referente à participação da Recofarma Ltda na compra de ativos destinados ao mercado, cuja aquisição ocorrerá no primeiro semestre de 2023. A contrapartida deste lançamento está na rubrica de outros débitos.



UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.

Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023****CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Quadro I - Balanço patrimonial

Quadro II - Demonstração do resultado do exercício para o exercício findo

Quadro III - Demonstração dos resultados abrangentes para o exercício findo

Quadro IV - Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo

Quadro V - Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Sócios e Administradores da
Uberlândia Refrescos Ltda.
Uberlândia - MG

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Uberlândia Refrescos Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Uberlândia Refrescos Ltda.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva**Efeitos no resultado do exercício de correção de distorções de períodos anteriores**

Conforme descrito nas notas explicativas nº 8 g), 25 e 28, a Empresa registrou no grupo de estoques em contrapartida ao resultado do exercício o valor de R\$2.853 mil correspondente a provisão para perdas do estoque de almoxarifado e R\$30.767 mil (R\$25.774 de principal nas despesas administrativas e R\$4.993 mil nas despesas financeiras) de reconhecimento de passivos tributários, respectivamente, em desconformidade com o requerido pelo pronunciamento contábil CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e correções de erros, que determina que deveriam ser apresentados de forma retrospectiva no exercício de competência. Dessa forma, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 encontra-se a menor em R\$33.620 mil, além dos reflexos tributários de imposto de renda e contribuição social.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Uberlândia Refrescos Ltda., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

Outros assuntos

Auditoria do exercício comparativo anterior

As demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2022 apresentadas para fins de comparabilidade, foram por nós auditadas e emitimos nosso relatório em 16 de junho de 2023 com ressalva sobre insuficiência nos passivos tributários e de provisão para perdas em estoques, suprimidas nesse relatório pela regularização mediante correção. Ambos os assuntos, tiveram os efeitos da regularização fora da competência incluídos na ressalva “Efeitos no resultado do exercício de correção de distorções de períodos anteriores”.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTINUAÇÃO)

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 30 de abril de 2024



Daniel Júnior Martins Rosa
Contador CRC GO – 013.972/O-3



Gilberto Galinkin
Contador CRC MG - 035.718/O-8
Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes
CRC MG - 005.455/O-1

Uberlândia Refrescos Ltda.
Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	236.607	143.287
Títulos de valores imobiliários	6.1	80.105	73.010
Contas a receber	7	79.841	59.827
Estoques	8	71.116	64.763
Impostos a recuperar	9	41.415	9.708
IRPJ e CSLL a recuperar	9.1	3.309	1.201
Outras contas a receber	10	6.092	5.871
Despesas antecipadas	-	157	93
Total do Ativo Circulante		518.642	357.760
Ativo Não Circulante			
Aplicações financeiras	6.2	480	437
Estoques	8	-	4.670
Depósitos judiciais	11	5.502	8.635
Impostos a recuperar	9	4.581	5.968
IRPJ e CSLL diferidos	9.2	16.396	16.285
Investimentos	13	9.604	9.809
Imobilizado líquido	14	240.189	243.432
Direito de uso	15.1	19.874	1.133
Intangível	-	1.157	1.572
Total do Ativo Não Circulante		297.783	291.941
Total do Ativo		816.425	649.701

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.
Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	16	-	3
Arrendamentos a pagar	15.2	4.236	1.153
Fornecedores	17	100.819	94.570
Obrigações trabalhistas e provisões	18	26.071	20.528
Obrigações tributárias	19	26.770	26.798
IRPJ E CSLL a pagar	20	380	368
Outros débitos	-	6.057	6.668
Total do passivo circulante		164.333	150.088
Passivo Não Circulante			
Arrendamentos a pagar	15.2	15.904	-
IRPJ e CSLL diferido	9.1	1.576	1.777
Obrigações trabalhistas e provisões	18	73	28
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	21	43.584	46.203
Total do passivo não circulante		61.137	48.008
Patrimônio Líquido			
Capital Social	22 a)	22.137	22.137
Ajustes de avaliação patrimonial	22 b)	3.059	3.448
Reservas de lucros	-	565.759	426.020
Total patrimônio líquido		590.955	451.605
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		816.425	649.701

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita líquida	23	971.309	818.973
Custos	24	(641.977)	(573.015)
Lucro Bruto		329.332	245.958
(Despesas)/Receitas Operacionais			
Despesas administrativas e gerais	25	(261.357)	(185.015)
Despesas comerciais	26	(29.041)	(18.205)
Resultado de equivalência patrimonial	13	(205)	(8)
Outras receitas operacionais	27	76.436	21.119
		(214.167)	(182.109)
Lucro Antes do Resultado Financeiro		115.165	63.849
Resultado financeiro líquido	28	58.099	28.689
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		173.264	92.538
IRPJ e CSLL - Corrente	29	(8.993)	(17.390)
IRPJ e CSLL - Diferido	29	111	3.465
Lucro Líquido do Exercício		164.382	78.613

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Uberlândia Refrescos Ltda**Demonstrações dos resultados abrangentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício		<u>164.382</u>	<u>78.613</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Total resultado abrangente do exercício		<u>164.382</u>	<u>78.613</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reserva de lucros		Total
				Reserva de Incentivos Fiscais	Lucros Acumulados	
Saldo em 31 de dezembro de 2021		22.137	3.838	191.275	180.050	397.300
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	78.613	78.613
Realização do custo atribuído	22b)	-	(390)	-	590	200
Reserva de incentivos fiscais	23c)	-	-	45.454	(45.454)	-
Dividendos	03n)	-	-	-	(24.508)	(24.508)
						-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		22.137	3.448	236.729	189.291	451.605
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	164.382	164.382
Realização do custo atribuído	22b)	-	(390)	-	590	200
Reserva de incentivos fiscais	23c)	-	-	54.274	(54.274)	-
Dividendos	03n)	-	-	-	(25.232)	(25.232)
						-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		22.137	3.059	291.002	274.757	590.955

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Uberlândia Refrescos Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	164.382	78.613
Ajustes para adequar o resultado com recursos de atividades operacionais		
Depreciação e amortização	35.134	18.290
Resultado de Equivalência Patrimonial	205	8
Provisão para Imposto de renda e contribuição social diferidos	90	(200)
Juros provisionados	-	20
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	66	79
Provisão para demandas Judiciais Líquida	(2.574)	8.717
Baixa de ativo imobilizado	2.458	168
Recursos aplicados nas atividades operacionais		
(Aumento) redução nos ativos		
Contas a receber de clientes	(20.080)	(7.932)
Estoques	(1.683)	(8.618)
Impostos a recuperar	(30.320)	(5.864)
IR e CS a recuperar	-	(800)
Outras contas a receber	(221)	2.352
Depósitos judiciais	3.133	(1.083)
Despesas Antecipadas	(64)	149
Aumento (redução) nos passivos		
Fornecedores	6.249	22.757
Obrigações trabalhistas	5.543	3.057
Obrigações tributárias	(28)	7.492
Outros débitos	(583)	6.001
Juros pagos	-	(11)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.096)	(4.298)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	159.611	118.897
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado	(29.688)	(78.946)
Aquisições de investimentos	(205)	-
Aquisições de intangível	-	(441)
Resgate/(Aplicação) de TVMs - Títulos e Valores Mobiliários	(7.138)	52.602
Caixa líquido aplicado nas das atividades de investimento	(37.031)	(26.785)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(25.232)	(24.508)
Empréstimos e financiamentos pagos	(3)	(1.394)
Pagamentos de arrendamentos	(4.025)	(2.336)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(29.260)	(28.238)
Redução/aumento do caixa e equivalentes de caixa	93.320	63.874
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	143.287	79.413
No final do exercício	236.607	143.287
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	93.320	63.874

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Uberlândia Refrescos Ltda inscrita no CNPJ 23.814.940/0001-10 (“Empresa”) foi fundada em 30 de novembro de 1987, com sede na cidade de Uberlândia-MG e tem como objeto social: Fabricação de Refrigerantes; Fabricação de Água Mineral; Fabricação de Sucos, Néctares e Refrescos; Fabricação de Bebidas Energéticas; Comércio de Refrigerantes, Chope e Cerveja, por atacado e varejo; Comércio de Água Mineral, por atacado e varejo; Comércio de Hidro tônicos, Isotônicos e Energéticos, por atacado e varejo; Comércio de Sucos, Néctares, Refrescos e Chás, por atacado e varejo; Comércio de Bebidas à base de Leite e Soja; Transbordo de mercadorias próprias e Transporte de cargas.

Fazem parte da Empresa as seguintes unidades: uma fábrica engarrafadora na cidade de Uberlândia; unidades de negócio em Uberlândia, Uberaba, Patos de Minas; unidades de transbordo em Monte Carmelo, Patrocínio, Frutal, Ituiutaba, Araxá e Paracatu; distribuidores credenciados nas cidades de João Pinheiro e Iturama, os quais distribuem produtos das marcas Coca-Cola, Heineken e Estrela Gallícia pelas regiões do Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba e algumas cidades do noroeste do estado de Minas Gerais.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Empresa em 30 de abril de 2024.

1.1. Eventos operacionais significativos

a) Trânsito em julgado do processo de exclusão do ICMS da base de Cálculo do PIS e COFINS

Em 2015 a Uberlândia Refrescos ingressou com ação judicial para salvaguardar seus direitos de excluir o ICMS da base de cálculo do PIS e COFINS, por entender que o ICMS não compõe a receita nas vendas de produtos. Em 2017 recebeu uma liminar que autorizava a exclusão do ICMS pago, portanto, a partir desta data a empresa utiliza os créditos de PIS e COFINS proporcionais ao pagamento do ICMS. O trânsito em julgado da ação ocorreu em 2023, quando a empresa procedeu o levantamento e reconhecimento dos créditos corrigidos pela SELIC de 2015 a 2017 e os créditos relativos à diferença entre o ICMS pago e o ICMS destacado nas notas fiscais de 2017 a 2023. O reflexo no resultado foi de aproximadamente R\$91 milhões de reais que serão abordados na nota explicativa 27.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e homologadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o Real e todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Essas aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa possuem prazos e expectativas de resgate inferior a 90 dias e são registradas por valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b) Títulos e valores mobiliários

Compreendem os investimentos financeiros em fundos de investimentos abertos com aplicações em títulos cuja intenção da administração e modelo de negócios é de venda. São registrados pelos valores de custo acrescidos do valor justo e/ou dos rendimentos até a data do balanço.

c) Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber pela venda de refrigerantes e revenda de outras bebidas registradas pelo valor nominal dos títulos e deduzidas, quando aplicáveis de estimativa para ajuste ao valor presente e líquidos de estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas como ativos circulantes, caso contrário está apresentado no ativo não circulante.

d) Estoques

Os estoques são reconhecidos quando o controle do item é transferido para a Empresa e estão avaliados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação dos estoques de matéria prima é o custo médio ponderado. O custo dos produtos acabados e dos produtos em elaboração compreendem os custos de projeto, matéria-prima, mão-de-obra direta, depreciação da planta fabril e outras despesas diretamente relacionadas com a produção, rateadas por horas aplicadas na capacidade operacional para produção do item. Para esses produtos, o valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos o custo estimado de conclusão e custos necessários para efetuar a venda.

O valor líquido de realização, por sua vez, é o preço de venda estimado em condições normais de mercado, deduzido dos gastos para colocação dos produtos em condições de venda e realização da venda. O cálculo do valor líquido de realização leva em consideração as características específicas de cada categoria de estoque, tais como data de validade, vida útil, indicadores de movimentação, entre outros.

As provisões para perdas no estoque são constituídas, quando necessário, conforme as políticas da Empresa para realização, baixa rotatividade e estoques obsoletos.

e) Arrendamentos

A Empresa avalia no início de cada contrato a existência de operações que transmitam o direito de controlar o uso de um ativo em um intervalo temporal em troca de contraprestações, classificando-as como “arrendamento”.

A Empresa atua como “arrendatária” nos contratos vigentes, aplicando uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. Os contratos contabilizados envolvem duas principais contas: i) ativos de direito de uso que representam o direito de uso de bens pelo intercalo temporal apurado; ii) passivos de arrendamento que é utilizado para reconhecer a dívida e registrar os pagamentos dos arrendamentos.

Ativos de direito de uso

A Empresa reconhece os ativos de direito de uso na data em que o bem já pode ser utilizado coincidindo, normalmente, com início da vigência do período contratual de arrendamento. Esses ativos são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo de arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Empresa reconhece o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos futuros que serão realizados durante o período estimado para vigência dessa operação, os quais devem estar líquidos de desembolsos variáveis vinculados a um índice ou taxa bem como valores a serem pagos sob garantias de valor residual.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Empresa usa a sua taxa de empréstimo incremental (ou capitalização de recursos) na data de início. Após essa data, o valor passa a ser corrigido mensalmente pelos juros e reduzido pelos pagamentos efetivados. Adicionalmente, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento ou uma alteração nos pagamentos do arrendamento.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Empresa aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus contratos cuja vigência seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra. Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

f) Investimentos em coligadas

Os investimentos da Empresa em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme o CPC 18 (R2) – Investimento em Coligada e Controlada (IAS 28).

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias na controlada após a aquisição.

A participação societária nas coligadas é apresentada na demonstração do resultado da Empresa como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada.

g) Imobilizado

Compreende principalmente as máquinas das linhas de produção, garrafas e veículos, terrenos e edificações relacionados à fábrica e imóveis de logística e centros de distribuição. Com exceção de parte do imobilizado referente à indústria e terrenos, para os quais a Empresa realizou ajuste de avaliação patrimonial trazendo ao seu valor justo quando da adoção inicial das normas contábeis vigentes, o imobilizado é registrado ao custo histórico de aquisição menos depreciação acumulada. A depreciação é computada pelo método linear, conforme demonstrado na nota explicativa 14. Gastos com manutenções são contabilizados como despesas do exercício, quando incorridos.

O custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos e deduzidos de eventuais estimativas para perdas e não realização e redução ao valor recuperável para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment)

Os ativos que não estão sujeitos à amortização ou depreciação são revisados para a verificação de risco de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)).

i) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, importação, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente demanda de um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a empresa e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

j) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Tributos sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando aplicável sua relação com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, quando serão reconhecidos no mesmo grupo.

Correntes

O cálculo dos tributos sobre a renda está baseado no lucro real tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

O imposto sobre a renda é calculado com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício da seguinte forma:

- Imposto de Renda da Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240.000.
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social - correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

Diferidos

Os tributos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre outras diferenças temporárias decorrentes das inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente. São calculados às mesmas alíquotas dos tributos correntes, as quais são aquelas esperadas no momento de sua realização.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar às autoridades fiscais.

I) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 os ativos financeiros da Empresa encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos Financeiros	Mensuração
Custo Amortizado	Caixa e equivalentes de caixa	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.
	Conta a receber de clientes	
	Créditos a receber CCIL/FEMSA/Leão	
	Adiantamento a fornecedores	
VJR	TVM's	Mensurados inicialmente ao custo amortizado e posteriormente ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros da Empresa, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos. Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Empresa são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Se aplicável, com base no histórico de inadimplência a Empresa constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de venda de unidades imobiliárias com parcelas vencidas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

A Empresa revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

m) Benefícios a empregados

Participação nos Lucros e Resultados - PLR por metas atingidas. Valores de PLR por atingimento de metas e indicadores de eficiência, são reconhecidos no resultado do exercício em que ocorrem e mensurados mediante cálculo aplicado sobre a melhor estimativa em época do EBTIDA.

A parcela paga no ato da apuração é deduzida de caixa e equivalentes de caixa, sendo a diferença, quando aplicável, mantida no passivo circulante até sua liquidação.

n) Dividendos

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos, efetuada pela Administração da Empresa é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, ou, nos casos em que o pagamento ocorrer de forma antecipada, baixado da rubrica “Antecipação de dividendos”, sendo o primeiro caso assim tratado por ser considerada como uma obrigação legal prevista no contrato social da Empresa.

o) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são avaliados anualmente para identificação do efeito do valor presente e, quando aplicável, são ajustados pelo seu valor presente levando em consideração as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas médias efetivas do custo de capital junto a instituições financeiras. Subsequentemente, esses efeitos são realocados para as linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo.

p) Subvenção governamental

As subvenções governamentais cedidas para a Empresa são reconhecidas na medida em que as condições relacionadas a obtenção da subvenção são cumpridas. No caso de subvenções recebidas para compensação de despesas, elas são reconhecidas como redução das despesas que se pretende compensar.

No caso de subvenções governamentais para investimentos em ativos, os benefícios são registrados no do balanço na forma que foram cedidos pelo órgão governamental, podendo ser registrado no passivo como receita diferida, reconhecido como receita na base sistemática durante a vida útil do ativo adquirido, ou deduzido do ativo relacionado com a subvenção, sendo reconhecido como receita por meio de crédito à depreciação registrada como despesa no resultado.

No caso de haver dependência de não distribuição aos sócios dos benefícios recebidos na forma de subvenção governamental, os respectivos valores são reclassificados a partir da destinação do resultado do exercício para conta específica de “Reserva de Incentivos Fiscais” no patrimônio líquido.

q) Reconhecimento da receita de vendas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A receita é reconhecida de acordo com a observância das seguintes etapas: (i) identificação dos direitos e compromissos do contrato com o cliente; (ii) identificação das obrigações de desempenho contratadas; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço às obrigações de desempenho; e (v) reconhecimento quando (ou na medida em que) as obrigações de desempenho são satisfeitas. Uma receita só é reconhecida quando não há incerteza significativa quanto à sua realização.

A Empresa reconhece a receita quando o seu valor puder ser mensurado com segurança, quando seja provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

a) Provisões para processos tributários, cíveis e trabalhistas

No curso normal das suas atividades, a Empresa está exposta a diversos riscos de processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 21. Provisões são constituídas para todo os riscos referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com um certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

b) Estimativa para perdas em créditos de liquidação duvidosa

A estimativa para perdas na realização de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em premissa que avalia a idade de vencimento e qualidade do crédito, além do histórico de inadimplência dos últimos 12 meses.

São elegíveis na avaliação todos os créditos, com exceção dos clientes Distribuidores (os quais possuem garantias concretas) vigentes com grande volume até 2022 e, Grandes Redes (os quais possuem capacidade patrimonial considerável e baixo histórico de perdas), foram analisados individualmente fatores qualitativos como:

- Estágio de negociação;
- Existência de garantias.

Quando a premissa de idade de vencimento, são analisados todos os títulos vencidos a mais de 30 dias e avaliado o risco de não recebimento da carteira como um todo, considerando inclusive os títulos a vencer.

A última premissa, é utilizado o percentual histórico de inadimplência sobre a carteira elegível dos últimos 12 meses, como um fator de ponderação sobre o resultado das duas premissas anteriores, sendo uma previsão constituída sempre que atendidas as duas primeiras ou a aplicação do percentual, dos dois o maior.

c) Estimativas para perdas com estoques de giro lento e fora de linha

A estimativa para perdas com estoques de giro lento e fora de linha, quando aplicável, é constituída com base em política definida pela Administração que leva em consideração a previsão de vendas futuras e o giro dos estoques existentes nas datas de encerramento dos exercícios. Para estoques de almoxarifado, a administração avalia a expectativa de utilização e manutenções futuras e também a qualidade e eventuais avarias que não permitam essa utilização.

d) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível

A Empresa revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e Bancos Conta Movimento	1.529	348
Aplicações financeiras (a)	235.078	142.939
Total	236.607	143.287

(a) As aplicações financeiras estão demonstradas a custo e representadas substancialmente por investimentos em renda fixa e debêntures, com vencimentos no curto prazo e resgatáveis a qualquer momento e com rendimentos atrelados às taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo todas, sem risco significativo de mudança de valor, visto condições pré-fixadas já definidas, demonstradas a seguir. O aumento do saldo no período é decorrente de sobras de caixa operacional não distribuídas ou reinvestidas.

Modalidade	31/12/2023	31/12/2022
CDB	188.704	95.493
Compromissada	39.623	39.126
LF	2.414	4.484
LFT	4.337	3.836
Total	235.078	142.939

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

6.1. Ativo circulante

Referem-se a cotas de fundos de investimentos avaliadas como sujeitas a risco significativo de mudança de valor pela própria natureza da operação avaliada ao valor justo das cotas.

Modalidade	CDI	31/12/2023	31/12/2022
FIC - Multimercado Estratégia Específica	113%	80.105	73.010
Total	115%	80.105	73.010

6.2. Ativo não circulante

Referem-se a aplicações financeiras em renda fixa com prazo de resgate superior a 12 meses ou bloqueio judicial referente a ações trabalhistas que estão em discussão.

Modalidade	Data de Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Fundo de Renda Fixa	Bloq.Judicial	480	436
Renda Fixa - DI	Bloq.Judicial	-	1
Total		480	437

7. CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Duplicatas a receber (a)	81.037	60.963
Cartões Valecard/Mastecard/Visa	12	6
Subtotal	81.049	60.969
(-) Provisão Estimativa para Créditos de Liquidação Duvidosa (b)	(1.208)	(1.142)
Total	79.841	59.827

(a) Refere-se a contas a receber de boletos bancários de clientes de rota e clientes grandes redes ("Key Account") reconhecida pelo custo original com prazo médio de recebimento de 27 dias, onde a Administração entende que não há efeito significativo do ajuste a valor presente;

(b) Provisão para perdas constituídas com base nos critérios determinados na nota explicativa nº 4.b).

7.1. Saldos por idade de vencimento

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	69.349	53.446
Vencidos		
Em até 6 meses (a)	10.787	6.630
Entre 6 meses a 1 ano	419	412
Acima de 1 ano	494	481
Total	81.049	60.969

(a) Saldos junto a clientes grandes redes em fase de negociação com perspectiva alta de recebimento no curto prazo. Pelo tipo de cliente, idade do vencimento avaliação de chance de recebimento, não são considerados pela administração como sujeitos a inclusão em provisão para perdas.

7.2. Movimentação da estimativa para créditos de liquidação duvidosa

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	1.142	1.221
(+) Constituição	1.208	1.142
(-) Reversão de Provisão	(1.142)	(1.221)
Saldo Final	1.208	1.142

8. ESTOQUE

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Matéria-prima (a)	21.793	14.591
Semi-acabados (b)	62	183
Materiais auxiliares de produção (c)	877	796
Produto Acabado (d)	6.957	9.448
Mercadoria para Revenda (e)	31.371	31.785
Almoxarificado (f)	14.339	14.060
(-) Provisão para perdas (g)	(4.283)	(1.430)
Total	71.116	69.433
Ativo circulante	71.116	64.763
Ativo não circulante	-	4.670

- (a) Refere-se a estoques de concentrado, açúcar, pré-forma, rolhas e tampas, todos valorizados pelo custo médio de aquisição com giro médio para entrada no processo de produção de 6 dias;
- (b) Refere-se a estoques em fase de processamento na data de fechamento das demonstrações contábeis demonstrações financeiras, com prazo médio para transformação em produtos acabados de até 1 dia;
- (c) Refere-se a materiais para sanitização do processo fabril valorizados pelo custo médio de aquisição;
- (d) Refere-se aos produtos já processados e disponíveis para venda, composto pela categoria de "carbonatados" e valorizados pela absorção de custos de produção diretos e indiretos com giro médio de 14 dias;
- (e) Refere-se a mercadorias (sucos, chás, água mineral, cervejas) adquiridas das empresas Leão Júnior S.A., Heineken e Estrela Galícia valorizados ao custo médio de aquisição e com giro médio de 15 dias;
- (f) Refere-se principalmente a peças de manutenção de máquinas, além de peças de veículos e material de escritório a serem utilizados na manutenção da fábrica e consumo, são valorizados ao custo médio de aquisição. Há estoques de peças sem expectativa de realização pelo uso nas manutenções incluídas na provisão para perdas.
- (g) Provisão para perdas de estoques de almoxarifados referente à peças obsoletas ou sem expectativa de utilização nas manutenções incrementada em 2023 em contrapartida ao custo no resultado do exercício pelo valor de R\$2.853 mil.

9. IMPOSTOS A RECUPERAR

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
PIS/COFINS a compensar	3.878	5.826
PIS/COFINS s/ ICMS (a)	34.650	-
ICMS a recuperar (b)	7.468	9.850
Total	45.996	15.676
Ativo circulante	41.415	9.708
Ativo não circulante	4.581	5.968

(a) Refere-se ao saldo remanescente de créditos de PIS e COFINS apurados sobre exclusão da base de cálculo do ICMS citados na nota explicativa nº 27.

(b) Refere-se a créditos de ICMS - CIAP decorrentes da aquisição de ativos imobilizados os quais vêm sendo compensados a 1/12 ao ano e tem expectativa de realização até o ano de 2026, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	31/12/2023
2025	2.581
2026	1.950
2027	50
Saldo no final do período	4.581

9.1. IRPJ E CSLL A RECUPERAR

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ/CSLL (Pagos a maior/Antecipações)	3.309	1.201
Total	3.309	1.201

9.2. IRPJ E CSLL DIFERIDOS

9.1.1 Sobre diferenças temporárias

Refere-se ao IR e CS diferidos incidentes sobre diferenças temporárias na apuração do lucro real conforme nota explicativa nº 29.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ Diferido	12.056	11.974
CSLL Diferido	4.340	4.311
Total	16.396	16.285

Movimentação do IRPJ e CSLL diferidos sobre diferenças temporárias

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	16.285	12.820
(+) Adições	111	3.465
Saldo atual	16.396	16.285

9.1.2 Sobre ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se ao saldo do imposto de renda e contribuição social incidente sobre a parcela não realizada da reserva de custo atribuído de ativos mencionada na nota explicativa nº 22 b). Pela incerteza dos valores e irrelevância da parcela realizada anualmente, a administração optou pela demonstração integral dos saldos no passivo não circulante.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ e CSLL diferidos	1.576	1.777
Total	1.576	1.777

10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Valores a receber CCIL/FEMSA/LEÃO	684	2.372
Adiantamento a fornecedores	5.069	2.951
Outros	339	548
Total	6.092	5.871

11. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por depósitos efetuados por conta de ações movidas contra Empresa nos âmbitos civil trabalhista e tributário, onde os valores mais representativos referem-se a depósitos judiciais, onde a Empresa questiona o índice percentual do FAP – Fator Acidentário Previdenciário, os quais ainda se encontram em fase de tramitação.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Civil	5	5
Trabalhista	4.830	4.304
Tributário	667	4.326
Total	5.502	8.635

12. SALDOS E TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

12.1. Transações comerciais com partes relacionadas

A Empresa mantém as seguintes operações comerciais com partes relacionadas:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Aluguel de imóveis Alebisa (a)	-	481
Total	-	481

(a) Em janeiro de 2023 a empresa finalizou o contrato de aluguel do imóvel da empresa Alebisa devido à mudança para a nova unidade.

12.2. Remuneração da administração

A administração da empresa inclui o Superintendente e Gerentes, contratados pelo regime celetista. A remuneração dos administradores é composta por salários fixos. Os montantes estão integralmente registrados no resultado do exercício nos montantes abaixo detalhados:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração	5.080	4.827
Total	5.080	4.827

13. INVESTIMENTOS

13.1. Composição dos investimentos

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Obras de Arte	60	60
Participações Societárias	9.544	9.749
Total	9.604	9.809

13.2 Composição e movimentação das participações societárias

Investidas	Classificação	Participação %	31/12/2022	Equivalência Patrimonial	31/12/2023
Leão Alimentos e Bebidas Ltda (a)	Coligada	1,43%	8.960	141	9.101
Trop Frutas do Brasil S.A. (b)	Coligada	0,47%	789	(346)	443
Total			9.749	(205)	9.544

(a) A Leão Alimentos e Bebidas atua nos segmentos de néctares, sucos, bebidas mistas, isotônicos, chás secos e prontos para beber, que integram os produtos das marcas Del Valle Mais, Chá Leão, Matte Leão, Powerade, Leão Senses e Chimarrão Pampas. É uma empresa de capital nacional formada pela Coca Cola Brasil e seus franqueados regionais, responsável pela gestão de toda a cadeia produtiva da linha nacional de bebidas sem gás, chás e energéticos do portfólio da Coca Cola no país.



(b) Trop Frutas do Brasil, indústria sediada em Linhares-ES atua focada na produção e comercialização da poupa integral e sucos integrais e concentrados de frutas por demanda para atendimento aos produtos da Leão Alimentos e Bebidas.

14. IMOBILIZADO LÍQUIDO

14.1. Composição do imobilizado

Descrição	% – Taxas de Depreciação	31/12/2023			31/12/2022		
		Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido	Custo Histórico	(-) Depreciação	Líquido
Terrenos	-	19.702	-	19.702	19.702	-	19.702
Edificações	5%	127.043	(25.227)	101.816	80.061	(21.992)	58.069
Instalações	10%	5.189	(3.229)	1.960	3.712	(3.077)	635
Máquinas e equipamentos	10%	104.272	(82.367)	21.905	94.025	(78.560)	15.465
Móveis e utensílios	10%	6.821	(3.526)	3.295	4.269	(3.150)	1.119
Veículos	20%	89.958	(46.412)	43.546	85.521	(33.689)	51.832
Computadores periféricos	20%	7.129	(5.423)	1.706	7.099	(4.751)	2.348
Barril	20%	1.178	(1.162)	16	1.182	(1.144)	38
Equipamentos de Post Mix	20%	1.346	(789)	557	1.345	(641)	704
Chopeira pré resfriador	20%	2.155	(1.942)	213	2.038	(1.863)	175
Geladeiras	20%	72.220	(45.125)	27.095	61.016	(37.809)	23.207
Garrafas e embalagens	20%	48.659	(44.895)	3.764	48.072	(43.193)	4.879
Vending Machine	20%	172	(88)	84	171	(58)	113
Imobilizações em andamento	-	5.766	-	5.766	65.146	-	65.146
Adiantamento para imobilizado	-	8.764	-	8.764	-	-	-
Imobilizado líquido		500.374	(260.185)	240.189	473.359	(229.927)	243.432



14.2. Movimentação do Imobilizado

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2021	Adições (a)	Baixas (b)	Transferência (c)	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2022
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	58.420	-	-	1.906	(2.257)	58.069
Instalações	90	-	-	623	(77)	636
Máquinas e equipamentos	15.732	2.157	(13)	764	(3.175)	15.465
Móveis e utensílios	963	407	-	29	(280)	1.119
Veículos	10.671	45.969	-	-	(4.808)	51.832
Computadores periféricos	704	2.280	-	-	(637)	2.347
Barril	58	-	(2)	-	(21)	35
Geladeiras	13.115	15.093	-	-	(5.002)	23.206
Equipam. de Post Mix	27	718	-	-	(41)	704
Chopeiras e pré resfriador	274	39	-	-	(138)	175
Garrafas e embalagens	5.199	1.644	(153)	-	(1.810)	4.880
Vending Machine	110	-	-	35	(30)	115
Imobilizado em andamento	59.551	10.639	-	(5.044)	-	65.146
Total imobilizado líquido	184.616	78.946	(168)	(1.687)	(18.276)	243.432

Descrição	Saldos líquidos em 31/12/2022	Adições (a)	Baixas (b)	Transferência (c)	Depreciação	Saldos líquidos em 31/12/2023
Terrenos	19.702	-	-	-	-	19.702
Edificações	58.069	-	-	46.981	(3.234)	101.816
Instalações	636	-	-	1.477	(152)	1.961
Máquinas e equipamentos	15.465	294	(3)	10.099	(3.996)	21.859
Móveis e utensílios	1.119	69	-	2.483	(376)	3.295
Veículos	51.832	4.437	-	-	(12.722)	43.547
Computadores periféricos	2.347	-	-	-	(671)	1.676
Baril	35	-	(3)	-	(18)	14
Geladeiras	23.206	11.507	(264)	5	(7.317)	27.137
Equipam. de Post Mix	704	-	-	-	(148)	556
Chopeiras e pré resfriador	175	117	-	-	(79)	213
Garrafas e embalagens	4.880	817	(196)	-	(1.703)	3.798
Vending Machine	115	-	-	-	(31)	84
Imobilizado em andamento	65.146	3.683	(1.992)	(61.070)	-	5.767
Adiantamento para imobilizado	-	8.764	-	-	-	8.764
Total imobilizado líquido	243.432	29.688	(2.458)	(25)	(30.447)	240.189

(a) As aquisições no período referem-se substancialmente à aquisição de novos caminhões, geladeiras e vasilhames, além da reclassificação contábil dos ativos.

(b) As baixas referem-se à quebra de vasilhames e geladeiras descartadas (vendidas como sucata).

(c) Reclassificação do imobilizado em andamento principalmente para Edificações referente a finalização da construção do prédio administrativo, imobilização da linha Dual Pack e adequação da xaroparia.

14.3. Análise da vida útil

A Empresa realizou avaliação de parte de seus ativos revisando a vida útil estimada em atendimento à norma contábil NBC TG 27 – Ativo Imobilizado e ITG 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e a Propriedade para Investimento. Nessa avaliação, os ativos considerados foram edificações e máquinas e equipamentos.

Para realização deste trabalho foi contratada empresa especializada com apresentação de laudo de avaliação registrado contabilmente em 2010. A Administração utilizou-se desse laudo e fez análises internas com pessoal tecnicamente capacitado, onde entendeu que as vidas úteis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 encontravam-se coerentes com o levantamento realizado em 2010.

15. ARRENDAMENTOS

15.1. Direito de Uso

15.1.1. Composição de direito de uso

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Direito de uso de veículos	1.485	-
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	18.389	1.133
Total	19.874	1.133

15.1.2. Movimentação de direito de uso.

	Saldos em 31/12/2021	(+) Renovações	(-) Amortização	Saldos em 31/12/2022
Direito de uso de Edificações	-	-	-	-
Direito de uso de veículos	271	-	(271)	-
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	306	2.904	(2.077)	1.133
TOTAL	577	2.904	(2.348)	1.133

Descrição	Saldos em 31/12/2022	(+) Adições (a)	(-) Amortização	Saldos em 31/12/2023
Direito de uso de veículos	-	2.227	(742)	1.485
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	1.133	20.786	(3.530)	18.389
Total	1.133	23.013	(4.272)	19.874

(a) Aumento do saldo trata-se da renovação do contrato junto a Ouro Verde Locações referente a frotas de veículos e renovação do contrato junto a Moviminas referente ao contrato das empilhadeiras.

15.2. Arrendamento a pagar

15.2.1. Composição do arrendamento a pagar

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Arrendamento a pagar	20.140	1.153
Total	20.140	1.153
Passivo circulante	4.236	1.153
Passivo não circulante	15.904	-

15.2.2. Movimentação do arrendamento a pagar

Descrição	Tx média juros	Saldos líquidos em 31/12/2021	(+) Renovações	(-) Pagamentos	Saldos líquidos em 31/12/2022
Direito de uso de veículos	7,45%	248	-	(248)	-
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	7,45%	337	2.904	(2.088)	1.153
Total		585	2.904	(2.336)	1.153

Descrição	Tx média juros	Saldos líquidos em 31/12/2022	(+) Renovações (a)	(-) Pagamentos	Saldos líquidos em 31/12/2023
Direito de uso de veículos	7,45%	-	2.227	(701)	1.526
Direito de uso de Máquinas e Equipamentos	7,45%	1.153	20.786	(3.324)	18.614
Total		1.153	23.013	(4.025)	20.140

(a) Aumento do saldo trata-se da renovação do contrato junto a Ouro Verde Locações referente a frotas de veículos e renovação do contrato junto a Moviminas referente ao contrato das empilhadeiras.

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	Encargos	31/12/2023	31/12/2022
FINAME	Pós-fixados: TJLP + 2,31% a 8,71% a.a.Spred 2,30% a 10% a.a	-	3
Total		-	3

16.1. Movimentação de Empréstimos e Financiamentos

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Amortizações Parcelas	Juros	Saldo em 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	1.388	(1.405)	20	3
Total	1.388	(1.405)	20	3

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Amortizações Parcelas	Juros	Saldo em 31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	3	(3)	-	-
Total	3	(3)	-	-

17. FORNECEDORES

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores de matéria prima	50.615	42.049
Fornecedores de produtos para revenda	34.001	24.062
Fornecedores de serviços, ativos fixos e outros	16.203	28.459
Total	100.819	94.570

18. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PROVISÕES

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Provisões trabalhistas e encargos	11.146	8.925
Salários e ordenados	5.571	4.243
INSS a recolher	2.711	2.120
FGTS a recolher	834	652
Empréstimos consignados a recolher – funcionários	136	112
Outros (a)	5.746	4.504
Total	26.144	20.556
Passivo circulante	26.071	20.528
Passivo não circulante	73	28

(a) Referem-se principalmente a provisão do PLR cujo pagamento ocorrerá até 31/03/2024.

19. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
ICMS a recolher – substituição tributária	11.941	13.191
ICMS a recolher	5.319	4.352
IPI a recolher	1.240	1.050
PIS/COFINS a recolher	6.773	6.881
IRRF a recolher	1.375	1.121
Outros	122	203
Total	26.770	26.798

20. IRPJ E CSLL a pagar

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ a recolher	-	271
CSLL a recolher	380	97
Total	380	368

21. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Empresa possuía registrados os seguintes valores a título de provisão para cobrir riscos com probabilidade de perda prováveis:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Processos judiciais previdenciários e outras naturezas (b)	4.537	7.668
Provisão para processos trabalhistas	1.323	2.251
Provisão para processos cíveis	532	598
Provisão para processos tributários (a)	37.192	35.686
Total	43.584	46.203

(a) O aumento do saldo no respectivo período refere-se correção monetária dos processos e consequentemente dos honorários de sucumbência.

(b) A redução do saldo é decorrência da desistência do processo que a Empresa estava discutindo referente ao recolhimento de PIS e COFINS sobre receitas financeiras. O valor do PIS e COFINS sobre receita financeira estava sendo depositado em juízo e como avaliação dos advogados era que a chance de êxito era baixa a empresa optou por desistir do processo no valor de R\$3.871.160.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Empresa possuía os seguintes valores referentes a processos com risco de perda possíveis e, portanto, não provisionados:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Cível	4.015	4.108
Trabalhista	452	-
Tributário (a)	32.950	24.104
Total	37.417	28.212

- (a) O aumento do saldo se deu em virtude do arrolamento de bens no ano de 2023 apresentado no processo de número 131367207892021-68 proveniente da cobrança das contribuições destinadas a terceiros sobre os valores pagos aos empregados a título de participação nos lucros e resultados de 2016.

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 22.137 mil e está representado por 22.136.874 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Sócios	2023		2022	
	Capital Integralizado	%	Capital Integralizado	%
Alebisa Empreendimentos e Participações Ltda	22.081.532	99,75%	22.081.532	99,75%
Alexandre Lacerda Biagi	55.342	0,25%	55.342	0,25%
Total	22.136.874	100%	22.136.874	100%

Quadro de composição do capital

b) Ajustes de avaliação patrimonial

Custo atribuído apurado sobre os bens do ativo imobilizado, quando da adoção inicial das novas normas contábeis. O valor foi apurado conforme laudo de avaliação realizado pela empresa Coopers & Lybrand, reconhecido e emitido em 2010.

Em 31 de dezembro de 2023 apresenta saldo conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial da reserva de custo atribuído	3.448	3.838
(-) Realização da reserva	(591)	(591)
(+) Impostos incidentes sobre a realização	202	201
Total	3.059	3.448

23. RECEITA LÍQUIDA

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receita de vendas de produtos industrializados (a)	725.577	657.368
Receita de revenda de mercadorias (a)	438.540	343.806
Receita operacional bruta	1.164.117	1.001.174
(-) Deduções da receita:		
ICMS (b)	(132.789)	(119.164)
Subvenção governamental – ICMS (c)	54.274	45.454
COFINS (b)	(87.719)	(83.361)
PIS (b)	(19.098)	(18.143)
Devoluções	(7.476)	(6.987)
Total deduções da receita	(192.808)	(182.201)
Receita operacional líquida	971.309	818.973

- (a) A Receita é proveniente da venda de produção própria (produtos autorizados da The Coca Cola Company das marcas Coca Cola, Kuat, Fanta, Sprite e Schweppes, de vários tamanhos) e de revenda de mercadorias adquiridas das empresas Leão Alimentos Ltda (Sucos Del Valle, Chás) e Cervejarias Heineken. De modo geral não há cliente que tenha contribuído com mais de 10% da receita operacional bruta para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.
- (b) Os impostos incidentes sobre vendas consistem principalmente de ICMS (alíquota efetiva de 18%) e a contribuições relacionadas a PIS e COFINS calculados mediante aplicação da pauta federal, devido à adesão ao regime especial de bebidas;
- (c) Refere-se à subvenção concedida pela Secretaria do Estado da Fazenda de MG nos termos do Protocolo de intenções 085 de 30/12/2013 e RE - Regime Especial/PTA 45.000006060-57 de 04/09/2014 mediante crédito presumido do ICMS. O presente Protocolo de Intenções tem por objetivo viabilizar a implantação de um centro de custo de distribuição de 27.500m², condições estas já cumpridas pela Empresa, sendo finalizadas a primeira e segunda etapas do projeto. Em junho de 2023 a empresa solicitou um aditivo ao protocolo incluindo os investimentos da terceira etapa: Construção em Uberlândia de 48.594,94 m² abrangendo a área da Indústria, Xaroparia, ETE, ETA, Almoxarifado industrial e aquisição de uma linha tribloco para engarrafamento de refrigerante em garrafas PET.

24. CUSTOS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
CPV – Custo dos produtos vendidos	(297.986)	(300.251)
CMV – Custo da mercadoria vendida	(343.991)	(272.764)
Total	(641.977)	(573.015)

25. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(124.541)	(93.142)
Despesas serviços de terceiros	(23.758)	(24.859)
Despesas com materiais	(33.984)	(28.177)
Depreciações	(31.360)	(18.026)
Despesas provisões para riscos e perdas	(3.433)	(2.509)
Despesas com tributos e taxas (b)	(25.774)	(5.386)
PLR - Participação nos lucros e resultados (a)	(5.939)	(4.652)
Despesas com aluguéis	(1.283)	(1.805)
Despesas diversas	(11.285)	(6.459)
Total	(261.357)	(185.015)

- (a)** Refere-se a benefícios a títulos de PLR – Participação nos Lucros e Resultados pagos aos empregados por cumprimento de metas competentes ao exercício de 2022, conforme critérios mencionados na nota explicativa nº 3 m).
- (b)** Refere-se ao reconhecimento do débito tributário referente PIS e COFINS de 2019 a 2020 compensado com os créditos apurados e demonstrados na nota explicativa nº 27.

26. DESPESAS COMERCIAIS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Promoções e propaganda – refrigerante/cerveja/não-carbonatados	(38.115)	(31.443)
(-) Recuperação de despesas (a)	9.074	13.238
Total	(29.041)	(18.205)

- (a)** As recuperações de despesas referem-se a reembolsos de gastos de marketing e ações mercadológicas com participação das empresas Heineken, Coca Cola Indústria e Leão Alimentos e Bebidas, cujos valores ainda não recebidos encontram-se apresentados na Nota Explicativa nº 10.

27. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Reembolsos de CCII/Heineken/Fornecedores MP (a)	6.249	17.945
Bonificações recebidas	1.277	1.421
Receita de venda de sucata e outras vendas	564	664
Recuperação de despesa (b)	67.520	-
Aluguéis	36	134
Venda de ativo imobilizado	790	955
Total	76.436	21.119

- (a)** Valores, em sua maioria, referente a participação das cias nas aquisições de ativos destinados ao mercado, lastreados por cartas acordo.

(b) O valor de R\$59.182 refere-se aos créditos de PIS e COFINS resultado do processo transitado em jugado com ganho favorável à Empresa no ano de 2023 de exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e COFINS nas vendas de produtos e mercadorias de 2015 a 2023. Tal processo foi impetrado em 2015 e era tratado como um ativo contingencial e, portanto, não registrado até que houvesse uma decisão favorável com trânsito em julgado. Em 2023 foi reconhecido o valor de R\$ 59.182 na conta de recuperação de despesas, que compreende o valor principal dos créditos fiscais de PIS/COFINS e sua correção pela SELIC de R\$32.505 registrada na conta de receitas financeiras que somados totalizam R\$91.687 contabilizados na conta de Impostos a recuperar referente aos valores dos impostos corrigidos apurados no processo. Em agosto de 2023 foram compensados os valores de R\$ 27.029 referente a imposto recolhidos a menor do mesmo período do processo, que foram contabilizados nas rubricas de despesas PIS/COFINS, pagamentos de juros e multas. O saldo remanescente da conta de PIS e COFINS a recuperar é de R\$ 34.650, pois foram compensados impostos correntes ao longo do ano. O valor de R\$ 6.672 ao PIS e COFINS apurado em 2023, onde o registro contábil passou a ser reconhecido no grupo de outras receitas após a decisão judicial. O valor de \$ 1.508 trata-se de créditos de PIS e COFINS gerados sobre gastos com combustível, lubrificante, pneu e manutenção de frota apurado pelo serviço externo de recuperação de crédito.

Composição:

Descrição	31/12/2022	Principal	Correção	Créditos Totais
PIS a recuperar	-	10.463	5.700	16.163
COFINS a recuperar	-	48.720	26.804	75.524
Total	-	59.183	32.504	91.687

Movimentação:

Descrição	31/12/2022	Créditos	Compensações Perdcomp	Compensações Denuncia espontânea	Saldo em 31/12/2023
PIS a recuperar	-	16.163	(5.359)	(4.820)	5.984
COFINS a recuperar	-	75.524	(24.648)	(22.210)	28.666
Total	-	91.687	(30.007)	(27.030)	34.650

28. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aplicação financeira	17.167	21.391
Juros recebidos	1.974	1.688
Adicional financeiro	1.536	1.217
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	9.803	5.251
Ganhos C/ Inst Derivativos Financeiros	1.099	300
Correção monetária ativa (a)	32.505	1
Outras Receitas Financeiras	1.601	1.870
(=) Total das receitas financeiras	65.685	31.718
Juros sobre financiamentos	(649)	(123)
Outras despesas financeiras	(1.254)	(1.269)
Despesas bancárias	(612)	(698)
Variação Monetária Passiva	-	(75)
Variação cambial	(75)	(5)
Juros de mora (b)	(4.993)	(25)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	(1)	(834)
Descontos concedidos	(2)	-
(=) Total das despesas	(7.586)	(3.029)
Resultado financeiro líquido	58.099	28.689

(a) O valor de R\$ 32.505 refere-se à correção monetária incidente sobre os créditos fiscais apurados no processo de exclusão de ICMS do PIS e COFINS do período de 2015 a 2023.

(b) Refere-se aos juros e multa de mora sobre os débitos de PIS e COFINS de 2019 a 2020 reconhecidos no ano (nota explicativa nº 25).

29. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	173.263	95.538
(+) Adições - Efeitos sobre as diferenças permanentes	14.406	14.064
(-) Exclusões - Efeitos sobre as diferenças permanentes	(105.779)	(7.806)
(-) Exclusões - Incentivos fiscais	(54.274)	(45.454)
(=) Lucro real tributável	27.616	56.342
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesa com IRPJ e CSLL bruto	9.365	18.112
(-) Incentivos fiscais	(372)	(722)
(=) Despesas com IRPJ e CSLL correntes	8.993	17.390
(+) Diferenças temporárias - Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(47.867)	(47.850)
(+) Diferenças temporárias - Provisão para créditos de liquidez duvidosa	(358)	(264)
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para créditos de liquidez duvidosa	264	220
(-) Diferenças temporárias - Reversões de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	47.633	37.705
(=) Base de cálculo para o IRPJ e CSLL diferidos	(328)	(10.189)
(x) Alíquota combinada	34%	34%
(=) Despesa com IRPJ e CSLL diferidos bruto	(111)	(3.464)
(-) Saldo anterior	-	-
(=) Despesas com IRPJ e CSLL diferido	(111)	(3.464)
Total da Despesa com IRPJ e CSLL	8.881	13.926
Alíquota efetiva	5,13%	14,58%

30. COBERTURA DE SEGUROS (informação não auditada)

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes. Demonstramos a seguir os seguros ativos e o valor de cobertura de cada apólice:

Natureza do seguro	Descrição da cobertura	Valor da cobertura
Predial	Vigência até 17/08/2024	R\$ 811.459.000
Predial	Vigência até 17/08/2024	Lucros Cessantes - 3 meses
Frota veículos	Vigência até 29/10/2022	Não houve renovações

Em outubro a direção da empresa optou pela não renovação do seguro da frota de veículos pesados.

31. GESTÃO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Empresa contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratadas aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Empresa.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Empresa, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

Políticas para contratação de instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Empresa utiliza de instrumentos financeiros derivativos como estratégia de mitigação de risco para reduzir o potencial impacto causado por descasamento de moedas e taxas.

a) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Empresa concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Empresa, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pela Administração. A diretoria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

a.1) Risco de mercado

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

a.1.1) Risco cambial

A Empresa está exposta a riscos cambiais relacionados a compras oriundas do exterior. O risco de taxa de juros da Empresa decorre de aplicações financeiras, ao final de 2023 a empresa não possuía saldo nas rubricas de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Empresa tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos normalmente por taxas prefixadas, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

a.2) Risco de crédito

O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito. O resultado dessa gestão está refletido na rubrica “Provisão para créditos de liquidação duvidosa”, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 7.

a.2) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado.

Em virtude da natureza dinâmica dos negócios da Empresa, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas. A Administração monitora o nível de liquidez da Empresa, considerando o fluxo de caixa esperado, em contrapartida as linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

b) Análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros

Risco de taxa de juros

A análise de sensibilidade foi determinada com base na exposição às taxas de juros dos instrumentos financeiros não derivativos no final de cada período de relatório. Para os passivos financeiros indexados a CDI e taxas pós-fixadas, a análise é preparada assumindo que o valor líquido do passivo em aberto no final do período esteve em aberto durante todo o exercício. Um aumento ou uma redução de 5 pontos percentuais é utilizado para apresentar internamente os riscos de taxa de juros ao pessoal-chave da Administração e corresponde à avaliação da Administração das possíveis mudanças nas taxas de juros.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Empresa adota procedimentos internos para identificação e quando necessário, ajustes ou divulgação dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de aprovação pela diretoria, sendo que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a administração entende como eventos subsequentes significativos as seguintes situações:

Em atendimento ao plano de expansão e modernização definido no Planejamento Estratégico da empresa e, posteriormente, ao LRP acordado com a The Coca Cola Company, a diretoria da Uberlândia Refrescos instituiu o Master Plan que engloba todos os investimentos necessários para o crescimento da empresa para os próximos 20 anos. O Master Plan foi dividido em três etapas, sendo as duas primeiras realizadas em 2018 e 2023 respectivamente. A terceira etapa iniciou ao final de 2023 com a negociação da construção da fábrica e aquisição de uma nova linha de envase de refrigerantes em garrafas PET.

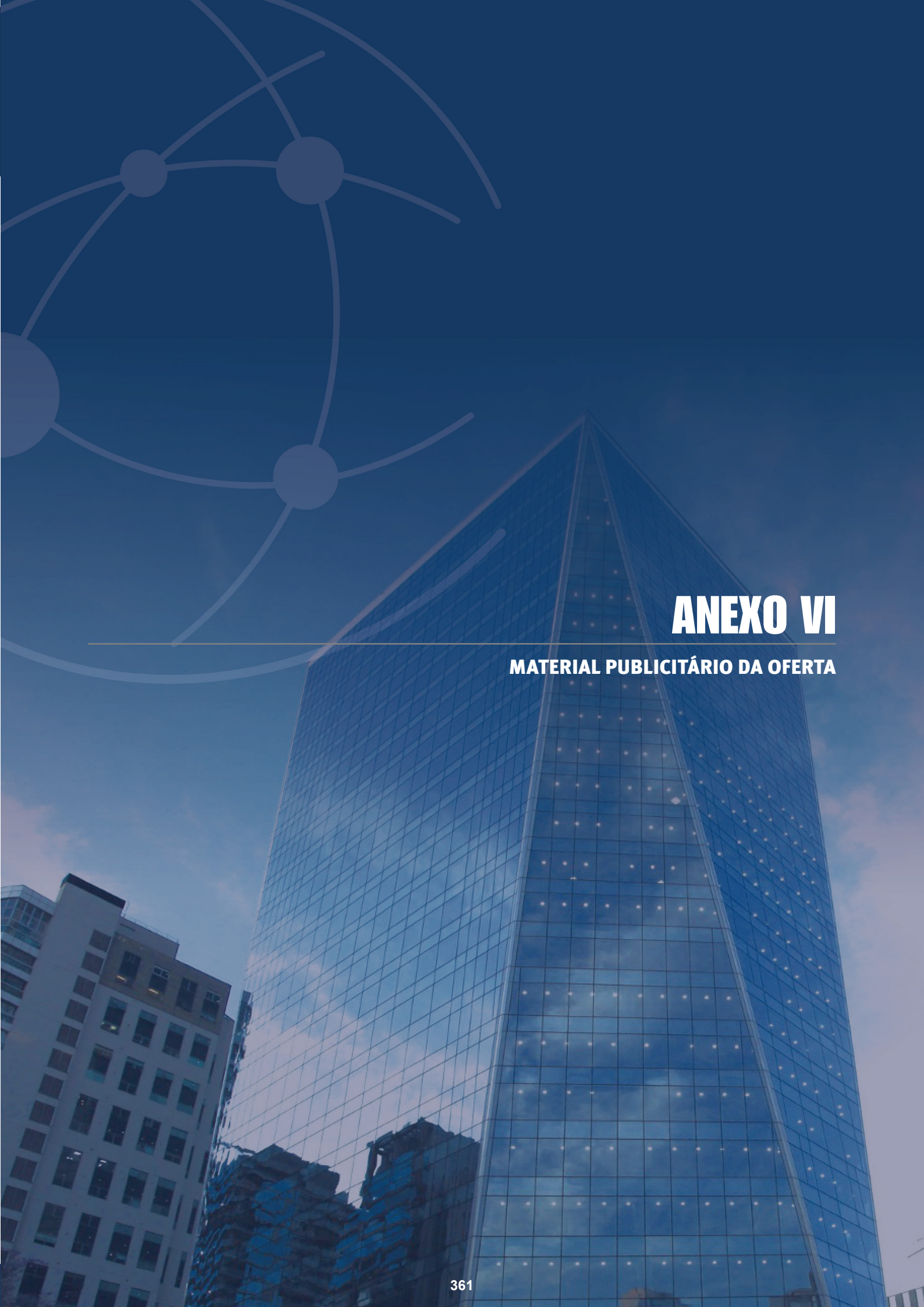
Terceira Etapa

- a) Construção em Uberlândia de 48.594,94 m² - (2023 a 2025) abrangendo a área da Indústria, Xaroparia, ETE, ETA, Almoxarifado industrial.

Empresa Contratada: Construcione

- a) Importação de uma linha Tribloco para envase de PET (Refrigerantes, sucos, água), da multinacional alemã Krones e equipamentos necessários, Caldeira, Ar comprimido de alta e baixa pressão, subestação de energia, Refrigeração. Esta linha aumentará a capacidade de produção em 68% passando de 45MM para 79MM caixas unitárias, neste sentido a empresa poderá produzir, além dos refrigerantes, sucos e água, bem como atender outras franquias.

O planejamento financeiro em 2024 para a execução da terceira etapa contempla a utilização do capital próprio para o início das operações e contratação de financiamentos junto às instituições financeiras ao final do ano.



ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA

O INVESTIMENTO EM CRI SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

CRI Bari 47^a Emissão

lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Uberlândia Refrescos Ltda.

Material Publicitário

Dezembro de 2024

Coordenador Líder



Securitizadora



Agente Fiduciário



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



MATERIAL PUBLICITÁRIO



Agenda

1.	Termos e Condições Indicativos	03
2.	Uberlândia Refrescos	07
3.	<i>Disclaimer</i> e Contatos	16
4.	Fatores de Risco	19



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

1.

Termos e Condições Indicativos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Termos e Condições Indicativos da Oferta

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Instrumento a ser negociado	Certificado de Recebíveis Imobiliário – CRI
Regime de Colocação	Oferta pública com registro automático, nos termos da Resolução CVM 160/22, em regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo	Investidores Qualificados
Lastro	Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") representativa de Contrato de Locação, na modalidade <i>Build to Suit</i> (" Contrato BTS "), cujo locatário é a Uberlândia Refrescos.
Devedora	Uberlândia Refrescos Ltda (" Uberlândia Refrescos ")
Coordenador Líder	BR Partners Banco de Investimento S.A.
Volume da Emissão - Base	R\$ 434.546.000,00
Volume da Emissão – Lote Adicional	Até R\$ 15.454.000,00
Taxa de Emissão Indicativa	Menor valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B 2030) acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,50%; e (ii) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano. (" Taxa Teto ").
Prazo Total	124 meses
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência.
Pagamento de Amortização	Mensal, com 1 mês de carência.
Garantias	Alienação Fiduciária do imóvel objeto de locação do Contrato BTS ⁽¹⁾ , representando um Loan On Cost inicial de 65,2% , considerando o investimento previsto de R\$ 690 milhões .
Data de Emissão Indicativa	Dezembro de 2024
Duration	4,4 anos
Ambiente de Negociação	B3 – Brasil, Bolsa, Balcão MDA - Módulo de Distribuição de Ativos da B3
Assessores Legais	Negrão Ferrari Advogados e Freitas Leite Advogados

(1) Via Alienação Fiduciária do DRS dada no âmbito da Cessão de Crédito e Alienação Fiduciária do Solo dada no âmbito do Contrato de Locação. No procedimento de execução será extinguido o DRS e consolidada propriedade do imóvel integral, anteriormente ao 1º leilão.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Cronograma Indicativo da Oferta

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	11/12/2024
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	11/12/2024
3.	Início do Período de Reserva	17/12/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/12/2024
5.	Realização do Procedimento de Bookbuilding Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding	23/12/2024
6.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Procedimento de Alocação dos CRI	23/12/2024
7.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	26/12/2024
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	21/06/2025

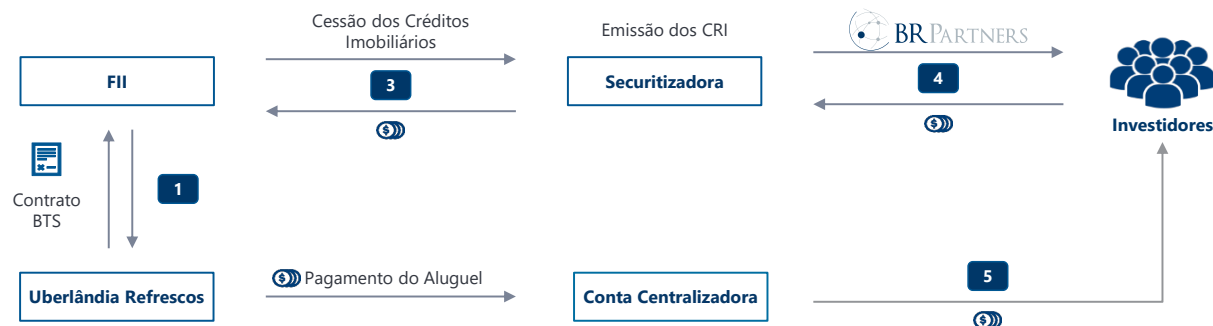
(1) Todas as datas futuras previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora, do Cedente e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação será comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias o cronograma poderá ser alterado. O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Termos e Condições Indicativos da Oferta

Fluxograma e Descrição da Estrutura

Fluxograma



Passo a Passo

1	O FII ("Cedente") é titular de Créditos Imobiliários oriundos do Contrato BTS, cujo locatário é a Uberlândia Refrescos.
2	- O Cedente, via Contrato de Cessão, cede o Contrato BTS à Securitizadora em troca de um Valor de Cessão. - O Cedente emite, contra a Instituição Custodiante, Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") lastreada nos créditos do Contrato BTS.
3	A Securitizadora utiliza a CCI como lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
4	O BR Partners distribui o CRI no mercado de capitais doméstico, de acordo com a Resolução CVM 160. Os recursos captados junto aos Investidores são utilizados pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão ao FII.
5	Mensalmente, os aluguéis devidos pela Uberlândia Refrescos são pagos diretamente na conta centralizadora dos CRI, movimentada exclusivamente pela Securitizadora, que utiliza esses recursos para pagamento dos juros e amortização do CRI aos Investidores.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"



2.

Uberlândia Refrescos

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Uberlândia Refrescos

Visão Geral

A Uberlândia Refrescos é uma **franqueada da The Coca-Cola Company**, que atua na fabricação e distribuição de produtos nas regiões de **Uberlândia, Patos de Minas e Uberaba**.

Fundada em 1971, por Maurílio Biagi, ainda como um **depósito da Ipiranga Refrescos, franquia da Coca-Cola**. Em 1987, a **Uberlândia Refrescos transformou-se em fábrica**.

Desde 1987, a companhia é controlada por Alexandre Biagi e atualmente é a **melhor Franquia da empresa na América Latina em performance de crescimento**.

O portfólio da Uberlândia Refrescos conta com mais de **200 produtos** de diferentes categorias, além de diversas opções de embalagens.

Em 2016, a companhia iniciou a **construção de sua nova unidade**, com inaugurações parciais em 2018 e 2022.

A Uberlândia Refrescos possui uma **fábrica engarrafadora em Uberlândia, unidades de negócios em Uberlândia, Uberaba e Patos de Minas**, além de distribuidores credenciados, os quais atuam nas regiões do **Triângulo Mineiro, Alto Paranaíba** e algumas cidades do **noroeste de Minas Gerais**.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fonte: Site Institucional da Companhia

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Uberlândia Refrescos

O sistema Coca-Cola no Brasil é consolidado em algumas empresas. A **Uberlândia Refrescos** atua no estado de Minas Gerais, conforme destacado abaixo.

Área de Atuação



78 cidades atendidas



Mais de **26 mil estabelecimentos** atendidos



Cerca de **2,5 milhões** de consumidores

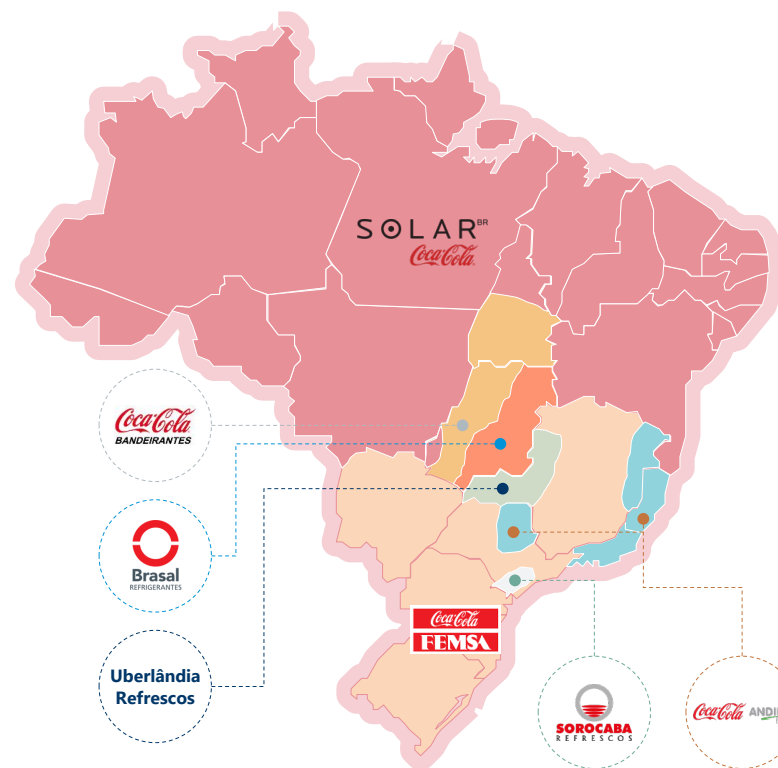


4 unidades de negócios



8 escritórios de vendas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

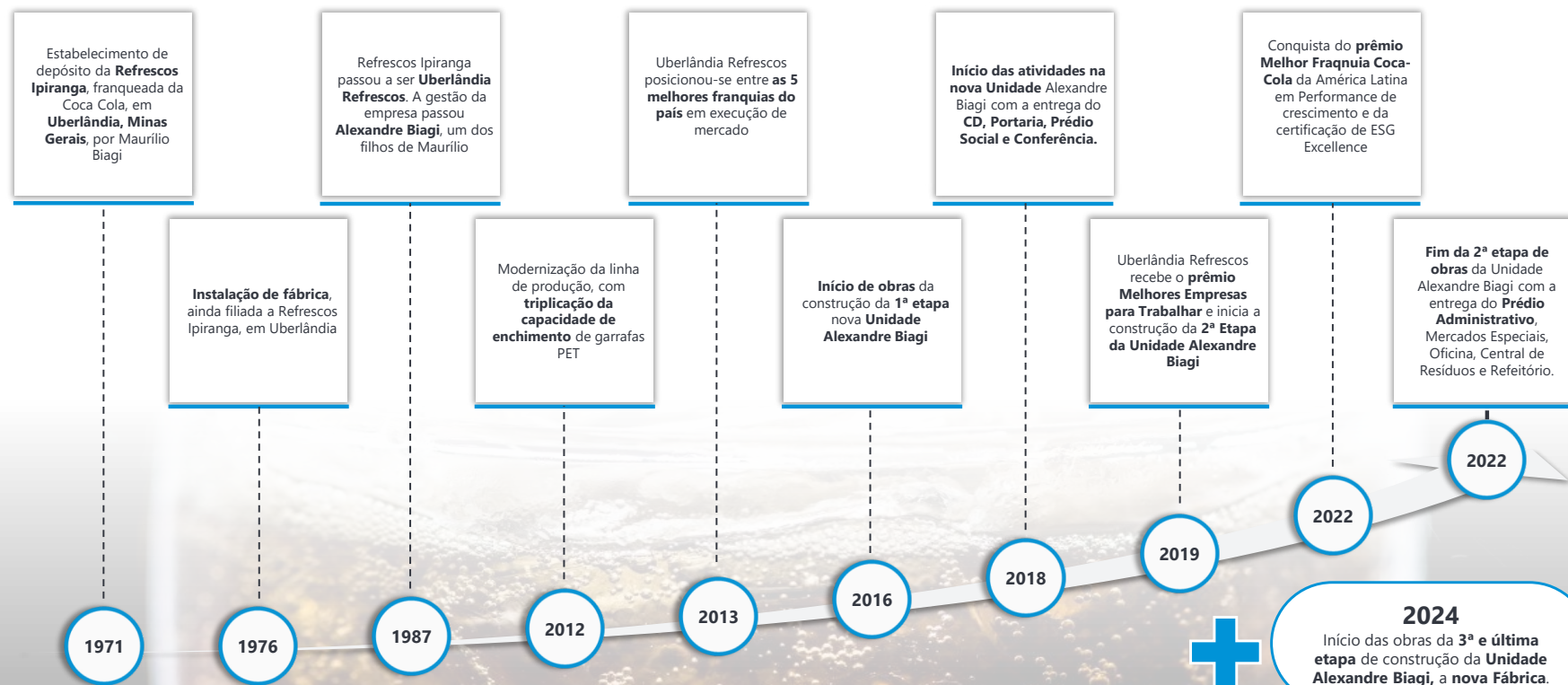


Fonte: Site Institucional da Companhia e Apresentação disponibilizada pela Companhia

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Linha do Tempo

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fonte: Site Institucional da Companhia e Apresentação disponibilizada pela Companhia

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Portfólio de Produtos

MATERIAL PUBLICITÁRIO



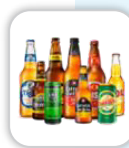
O portfólio da Uberlândia Refrescos possui uma variedade de bebidas e conta com **mais de 200 produtos** de diferentes categorias, além de **diversas opções de embalagens**.

Principais Produtos



Refrigerantes

Coca-Cola, Fanta, Sprite, Schweppes e Guaraná Jesus



Cervejas

Eisenbahn, Estrella Galicia, Tiger, Sol, Kaiser e Bavaria



Sucos, Néctares e Águas

Del Valle, Ades, Crystal, Power Ade e Matte Leão



Energéticos

Monster, Reign e Burn



Bebidas Alcoólicas Prontas para Consumo

Schweppes Vodka & Citrus, Lemon-dou e Topo Chico



Spirits

Baileys, Jhonny Walker, Ciroc, Gordons, Smirnoff, Tanqueray e White Horse

Fonte: Site Institucional da Companhia e Apresentação disponibilizada pela Companhia

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



Overview da Fábrica

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Área Fabril: 48.000 m²



- **Aumento de Produtividade**
(Capacidade de caixas unitárias)

47M de caixa unitárias  +68% 79M de caixa unitárias

- **Redução de CIP's⁽¹⁾**
- **Ganho de OEE⁽¹⁾**

Fonte: Site Institucional da Companhia e Apresentação disponibilizada pela Companhia

(1) CIP: Cleaning in Place | OEE: Overall Equipment Effectiveness

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Demonstrações Financeiras – Uberlândia Refrescos

MATERIAL PUBLICITÁRIO



R\$ 000	2020	2021	2022	2023
Caixa e Equivalentes de Caixa	171.266	205.070	216.297	316.712
Contas a Receber	58.085	51.895	59.827	79.841
Estoques	34.364	57.121	64.763	71.116
Impostos a Recuperar	9.865	10.895	10.909	44.724
Outros Ativos	3.476	8.465	5.964	6.249
Ativo Circulante	277.056	333.446	357.760	518.642
Investimentos	12.332	9.817	9.809	9.604
Imobilizado	161.853	184.618	243.432	240.189
Direito de Uso	2.059	577	1.133	19.874
Depósitos Judiciais	6.958	7.552	8.635	5.502
Outros Ativos	18.998	18.800	28.932	22.614
Ativo Não Circulante	203.238	221.364	291.941	297.783
Total de Ativos	480.294	554.810	649.701	816.425
Endividamento Curto Prazo	1.467	1.372	3	–
Fornecedores	59.438	71.813	94.570	100.819
Obrigações Tributárias	23.092	22.403	26.798	26.770
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.351	17.384	20.528	26.071
Arrendamentos a Pagar	2.139	585	1.153	4.236
Outros Passivos	4.669	5.731	7.039	6.437
Passivo Circulante	108.156	117.916	150.088	164.333
Provisões	36.169	37.486	46.203	43.584
Arrendamentos a Pagar	–	–	–	15.904
Outros Passivos	2.178	2.124	1.805	1.649
Passivo Não Circulante	39.893	39.594	48.008	61.137
Capital Social	22.137	22.137	22.137	22.137
Resultados Acumulados	305.880	371.325	426.020	565.759
Patrimônio Líquido	332.245	397.300	451.605	590.955

R\$ 000	2020	2021	2022	2023
Faturamento Líquido	891.799	898.905	818.973	971.309
(-) COGS	(647.422)	(652.002)	(573.015)	(641.977)
Lucro Bruto	244.377	246.903	245.958	329.332
(-) SG&A	(167.909)	(147.161)	(182.109)	(214.167)
Lucro Operacional	76.468	99.742	63.849	115.165
EBITDA	95.657	117.374	82.139	150.299
(-) Receita Não Recorrente	6	442	955	68.310 ⁽¹⁾
EBITDA Ajustado	95.651	116.932	81.184	81.989
(+/-) Resultado Financeiro	6.758	6.659	28.689	58.099
EBT	83.226	106.401	92.538	173.264
(-) Impostos	(18.764)	(22.975)	(13.925)	(8.882)
Lucro Líquido	64.462	83.426	78.613	164.382
Cash Flow Operacional	113.282	93.473	118.897	159.611
Cash Flow Investimentos	(36.870)	(37.830)	(79.387)	(29.893)
Cash Flow Financeiro	(29.572)	(22.485)	(28.238)	(29.260)
Net Cash	46.840	33.158	11.272	100.458
Dívida Total	2.855	1.388	3	(0)
Dívida Líquida	(168.411)	(203.682)	(216.294)	(316.712)
Margem EBITDA	10,7%	13,1%	10,0%	15,5%
Margem Líquida	7,2%	9,3%	9,6%	16,9%
Liquidez Corrente	2,6x	2,8x	2,4x	3,2x
Dívida Total / PL	0,0x	0,0x	0,0x	0,0x
Dívida Líq. / EBITDA	(1,8x)	(1,7x)	(2,6x)	(2,1x)

Fonte: Demonstrações Financeiras auditadas pela Bakertilly de 2021 até 2023.

(1) O EBITDA Ajustado é obtido excluindo-se Recuperação de Despesa, que refere-se aos créditos de PIS e COFINS e Venda de Ativo Imobilizado.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

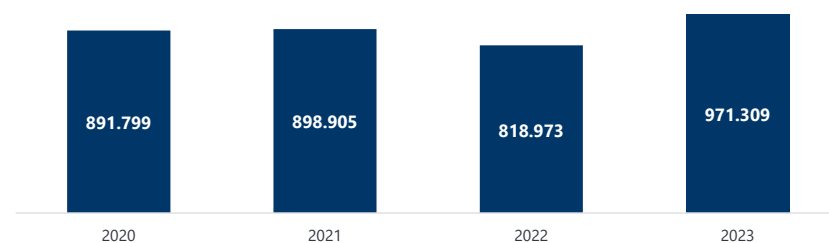


Destaques Financeiros

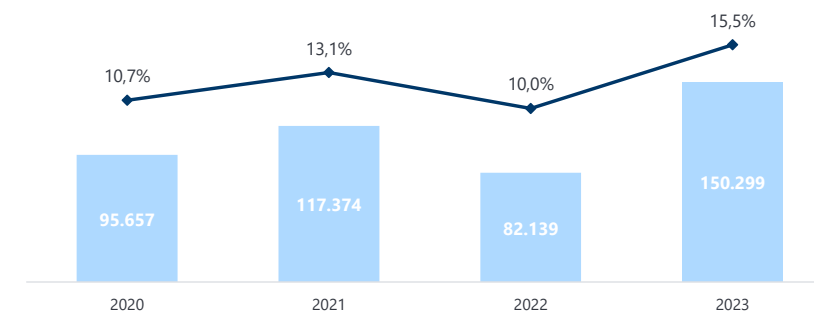
MATERIAL PUBLICITÁRIO



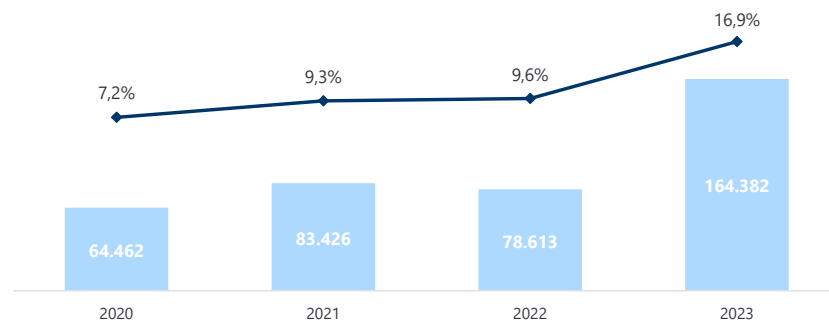
Receita Líquida x Variação Anual
(R\$ 000; %)



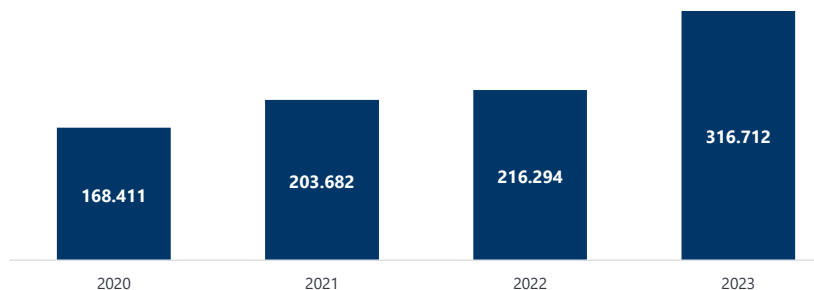
EBITDA x Margem EBITDA
(R\$ 000; %)



Lucro Líquido x Margem Líquida
(R\$ 000; %)



Caixa Líquido (Caixa – Dívida Bruta)
(R\$ 000)



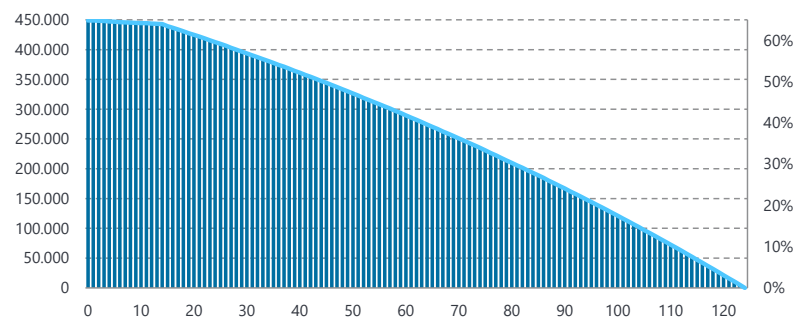
Fonte: Demonstrações Financeiras auditadas pela Bakertilly de 2021 até 2023 e 2T24 gerenciais. Gráficos elaborados pelo Coordenador Líder

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

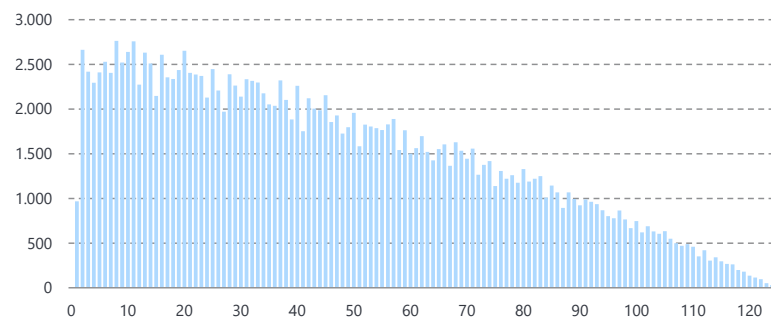
Termos e Condições Indicativos

Curva do CRI⁽¹⁾

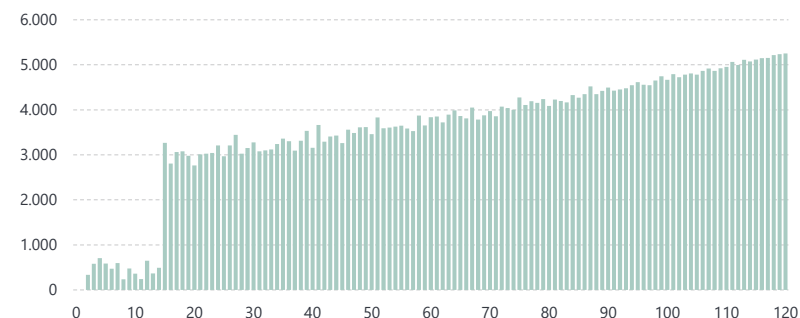
Saldo Devedor do CRI e LOC
(R\$ 000)



Cronograma de Juros do CRI
(R\$ 000)



Cronograma Amortização do CRI
(R\$ 000)



Quadro Resumo

Saldo Devedor Inicial	R\$ 450 milhões
Prazo	124 meses
Taxa de Emissão	Menor valor entre: (i) NTN-B 2030 + 0,50% a.a.; e (ii) 7,75% ao ano.
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência
Pagamento de Amortização	Mensal, com carência de 1 mês
Duration	Aproximadamente 4,5 anos

Fonte: Gráficos elaborados pelo Coordenador Líder
(1) Considerando o volume de R\$ 450mm.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



3.

Disclaimer e Contatos

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Disclaimer e Contatos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas a respeito dos CRI, bem como as declarações e obrigações da Devedora. As informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a alterações.

Cabe informar que nenhum trabalho de diligência foi feito pelo BR Partners ou empresas integrantes de seu grupo econômico. Assim, na hipótese de realização da Oferta, os potenciais interessados deverão providenciar e conduzir sua própria investigação e análise dos dados a serem disponibilizados, após aviso ao mercado ou do anúncio de início de distribuição.

Cabe igualmente salientar que o BR Partners não verificou a legitimidade das informações aqui contidas e, portanto, não aceita qualquer responsabilidade a respeito de tais informações.

As informações aqui expostas foram obtidas em fontes que o BR Partners acredita serem confiáveis. No entanto, o BR Partners não assume qualquer responsabilidade a respeito da veracidade das informações nelas expressadas.

Esse material e informações nele contidas não devem ser divulgados para nenhuma pessoa que não seu destinatário, sem o prévio e expresso consentimento do BR Partners ou empresas integrantes de seu grupo econômico. A divulgação do seu conteúdo, sem o prévio consentimento do BR Partners, é proibida.

As informações contidas neste material, incluindo, sem limitação, estimativas e projeções, foram usadas e/ou fornecidas (i) pela Empresa e seus acionistas ou (ii) obtidas através de fontes públicas confiáveis de dados. O BR Partners não realizou e não é obrigado a realizar qualquer verificação, confirmação, auditoria, due diligence ou qualquer procedimento semelhante sobre a precisão, correção e suficiência desses dados. Cada Potencial Investidor deverá contratar seu próprio Assessor Financeiro e elaborar seu próprio modelo de avaliação, caso julgue necessário.

Ao receber esse material, o destinatário aceita, ainda, não fazer fotocópias do mesmo.

Time do BR Partners Responsável

Danilo Catarucci, CFA

danilo.catarucci@brpartners.com.br

Phone: +55 (11) 3704-1151

Mobile: +55 (11) 9 7655-1691

Lucas Melo, CFA

lucas.melo@brpartners.com.br

Phone: +55 (11) 3704-1021

Mobile: +55 (11) 9 5923-1742

Lucca Rello

lucca.rello@brpartners.com.br

Phone: +55 (11) 3704-1095

Mobile: +55 (11) 9 9993-5233

Victor Pequeneza

victor.pequeneza@brpartners.com.br

Phone: +55 (11) 3704-1226

Mobile: +55 (11) 9 7357-3141

BR PARTNERS

Phone: +55 (11) 3704-1000

Av. Brig. Faria Lima, 3.732 – 28th floor

CEP 04538-132, São Paulo – SP, Brazil

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

17



Disclaimer e Contatos

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não deve se confundir com o Prospecto, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto, em especial a seção de “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI.

O Prospecto poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador, à CVM e à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos seguintes endereços, respectivamente:

- Securitizadora: <https://www.barisec.com.br/emissoes.com.br/> (neste website, clicar em “Emissões”, depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 47, depois clicar em “Ver detalhes”, depois procurar por “Prospecto” do lado direito da tela na aba “Documentos”);
- Coordenador Líder: <http://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “2024”, depois em “CRI” e, então buscar pela 47ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. dentre as operações listadas e, em seguida, localizar e clicar no documento desejado);
- CVM www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Bari Securitizadora”, e, então, localizar a opção desejada); e
- B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Securitizadora”, buscar pela denominação “Bari Securitizadora”, clicar em “Filtrar”, localizar a 1ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



4.

Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Política Econômica do Governo Federal

- O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora, da Locatária ou do Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora, a Locatária e o Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

- Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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, a Securitizadora, a Locatária e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Locatária não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Locatária, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

- Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora, da Locatária e do Cedente

- O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Locatária o Cedente e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora, da Locatária e/ou do Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora, a Locatária ou o Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

- Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.
- Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Política Monetária

- O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Locatária. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Locatária. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Ambiente Macroeconômico Internacional

- O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma 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: Materialidade Maior.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

- A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

- Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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

- A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Locatária, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Locatária não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

- A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente

- Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelo Cedente ou pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso o Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Baixa Liquidez no Mercado Secundário e exigências normativas para negociação

- 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, as restrições de negociação, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Existem ainda exigências normativas relacionadas à negociação dos CRI no mercado secundário entre diferentes públicos, além do prazo de restrição de negociação. De forma que, superado o prazo normativo para negociação no mercado secundário para Investidores Qualificados, antes desta negociação, os Investidores que pretenderem seguir com a negociação do seu papel deverão comprovar antecipadamente à Emissora o atendimento das exigências normativas da CVM, 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: Materialidade Média.

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

- A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização do Patrimônio Separado

- A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não aquisição de créditos imobiliários

- A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Administração e desempenho

- A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

- Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Operacional

- A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Capacidade do Cedente, da Locatária e de Garantidores de honrar suas obrigações

- A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Cedente, da Locatária ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelo Cedente, pela Locatária e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Perda de pessoal importante

- A Locatária depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Locatária há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Locatária.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Concentração

- Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação (BTS). Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Locatária, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Locatária dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação - BTS, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que a Locatária terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação (BTS). Sendo assim, caso a Locatária não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Contrato de Locação (BTS), a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

- A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o Cedente, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

- A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crédito

- A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Pagamento Condicionado e Descontinuidade

- As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.
- Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia

- As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Financeiros

- Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

- A ocorrência de qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória, de evento que implique a necessidade de pagamento de Multa Indenizatória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Contrato de Cessão e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutural

- A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

- Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

- O Cedente poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de recomprar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. Além disso, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, caso assim seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia, o Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Restrição à negociação

- A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Tributação

- 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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplimento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

- Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação da Recompra Compulsória

- Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Locatária, do Cedente e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Critérios adotados para concessão de crédito

- O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco do Cedente, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelo Cedente e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelo Cedente. Portanto, a inadimplência do Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Insuficiência das Garantias

- No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária, a Securitizadora 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, observado que, com exceção do valor da superfície do Imóvel Garantia e do valor da propriedade do solo do Imóvel Garantia, que foram determinados com base em seu valor venal, os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. As Garantias não serão objeto de reavaliação e/ou reforço. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das Garantias

- As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das AFI

- A Escritura de DRS, bem como as Escrituras de AFI serão lavradas e seus registros realizados somente após a assinatura do presente instrumento e integralização dos CRI, no prazo estipulado para tanto nas respectivas Escrituras de AFI. Assim, caso recaia qualquer gravame sobre o Imóvel Garantia, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem impactar as expectativas de garantias dos Titulares dos CRI e acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco relacionado à área de localização do Imóvel Garantia

- O Imóvel Garantia corresponde à uma fração ideal da matrícula n.º 180.230, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, localizada no meio da área que compõe a referida matrícula, conforme identificado no croqui anexo ao Contrato de Locação (BTS). Assim, tendo em vista a localização do Imóvel Garantia, existe o risco da impossibilidade de ser individualizada referida área, com a consequente abertura de uma matrícula exclusiva que represente a área do Imóvel Garantia, o que poderá vir a impactar a liquidez das AFI e, consequentemente, os Titulares dos CRI, em caso de inadimplência. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Apontamentos da Auditoria

- No âmbito da auditoria legal foi identificado a existência de determinados apontamentos em nome da Locatária, incluindo, mas não se limitando à: (i) débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), (ii) débitos relativos à tributos mobiliários; (iii) protestos, suspensos por ordem judicial, nos valores de R\$ 81.477,49 (oitenta e um mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) e R\$ 81.932,97 (oitenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e sete centavos); e (iv) ações cíveis e executivas fiscais, bem como ações em trâmite na segunda instância da Justiça Federal. Ainda, foi identificado em nome da Alebisa débitos, com exigibilidade suspensa, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Feral do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Embora tenham sido solicitado esclarecimentos, até a Data de Emissão não foram apresentados todos os relatórios de modo que não foi possível apurar o valor efetivamente envolvido em tais apontamentos. Assim, caso a Locatária e a Alebisa tenham que realizar o pagamento de tais apontamentos, não há como assegurar que tais valores não possam impactar na capacidade financeira da Locatária e da Alebisa o que pode vir a prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escopo da Auditoria

- A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado ao Cedente, à Locatária, ao Imóvel Garantia e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes do Cedente, da Locatária, da Alebisa e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente, da Locatária e com relação às Garantias. Em razão do seu escopo limitado, determinadas contingências referentes ao Cedente, à Locatária, à Alebisa, às Garantias e à Securitizadora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, poderiam não ter sido detectadas. Ademais, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, tais como, certidões de desapropriação, de tombamento e ambientais, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria legal 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: Materialidade Maior.

Desapropriação / Sinistro Total

- O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública e/ou sofrer sinistros. Tais hipóteses afetariam negativamente as AFI e, ainda, dariam causa a um Evento de Recompra Compulsória. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Discussões Judiciais

- O Cedente pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Contrato de Cessão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos CRI e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

- Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta

- Em que pese as informações constantes do Prospecto terem sido obtidas de documentos contábeis da Locatária (demonstrações financeiras), no âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Locatária acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as referidas demonstrações financeiras (relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023). Conseqüentemente, os auditores independentes da Locatária não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Locatária constantes no Prospecto.
- Ademais, as informações utilizadas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras da Emissora e as demonstrações financeiras da Locatária e demais informações disponibilizadas pela Emissora e pela Locatária não foram objeto de auditoria ou revisão independente pelo Coordenador Líder.

Ausência de Endosso dos Seguros

- Os Seguros serão endossados após conclusão da Edificação (conforme definido no Contrato de Locação). Assim, na ausência do endosso à Emissora, não há como assegurar que eventuais indenizações recebidas pela Locatária serão devidamente repassadas à Conta Centralizadora, nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Atraso na data de entrega da edificação a ser construída no Imóvel

- Caso não ocorra até 31/12/2026 a entrega da edificação e sua averbação em matrícula, conforme previsto no Contrato de Locação (BTS), o Contrato de Locação (BTS) poderá ser rescindido de pleno direito, sendo devida, nesse caso a Multa por Rescisão Antecipada. Caso a Locatária não realize o pagamento da Multa por Rescisão Antecipada, o pagamento dos Créditos Imobiliários será prejudicado, afetando, assim, os Titulares dos CRI.

Riscos da Distribuição Parcial

- Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário e na redução das Garantias vinculadas aos CRI, o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

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

- Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Demais Riscos

- Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Locatária, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

bari.
securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA.