PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477, CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R$ 247.175.000,00

(duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR0A3

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI CONCEDIDO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/829

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "br.AA+(sf)"*

****Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 22 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

OPEA SECURITIZADORA S.A., COMPANHIA SECURITIZADORA, COM REGISTRO S1 PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIO ("**CVM**"), COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GIRASSOL, Nº 555, TORRE C, VILA MADALENA, CEP 05433-001, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("**CNPJ**") SOB O Nº 02.773.542/0001-22 ("**SECURITIZADORA**" OU "**EMISSORA**"), EM CONJUNTO COM O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 3.500, 1º, 2º, 3º (PARTE), 4º E 5º ANDARES, ITAIM BIBI, CEP 04538-132, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 04.845.753/0001-59 ("**COORDENADOR LÍDER**") E O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CONSTITUÍDA SOB A FORMA DE SOCIEDADE POR AÇÕES, COM ENDEREÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, Nº 1.309, 5º ANDAR, CEP 04543-011, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 06.271.464/0073-93 ("**BRADESCO BBI**" E, EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, OS "**COORDENADORES**"), VÊM A PÚBLICO, POR MEIO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO COMUNICAR QUE, NA PRESENTE DATA, FOI CONCEDIDO PELA CVM O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "B", E ARTIGO 27, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE 247.175 (DUZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, CENTO E SETENTA E CINCO) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA EMISSORA ("**CRI**", SENDO TODOS OS CRI EMITIDOS DE FORMA NOMINATIVA E ESCRITURAL, SEM EMISSÃO DE CERTIFICADOS, COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (MIL REAIS) ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO**"), PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE R$ 247.175.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA SETE MILHÕES, CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS) ("**VALOR TOTAL DA EMISSÃO**"), NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 15 DE DEZEMBRO DE 2025 ("**DATA DE EMISSÃO**"), REALIZADA EM CONFORMIDADE COM A DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME EM VIGOR ("**LEI DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS**"), DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME EM VIGOR ("**RESOLUÇÃO CVM 160**"), COM A RESOLUÇÃO DA CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR ("**RESOLUÇÃO CVM 60**"), DA RESOLUÇÃO DO CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL ("**CMN**") Nº 5.118, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2024, CONFORME ALTERADA ("**RESOLUÇÃO CMN 5.118**"), E DEMAIS LEIS E REGULAMENTAÇÕES APLICÁVEIS ("**EMISSÃO**" E "**OFERTA**", RESPECTIVAMENTE).

OS CRI TERÃO PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.827 (MIL, OITOCENTOS E VINTE E SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, VENCENDO, PORTANTO, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2030 ("**DATA DE VENCIMENTO**"). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, SERÁ ATUALIZADO MENSALMENTE, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, INCLUSIVE, PELA VARIAÇÃO ACUMULADA DO ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO ("**IPCA**"), CALCULADO E DIVULGADO MENSALMENTE PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA ("**IBGE**"), CALCULADA DE FORMA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DOS CRI, SENDO O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, AUTOMATICAMENTE, CONFORME FÓRMULA PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO**").

SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS EQUIVALENTES 8,1096% (OITO INTEIROS E MIL E NOVENTA E SEIS DÉCIMOS DE MILÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, DEFINIDO DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO) ("**REMUNERAÇÃO**"). A REMUNERAÇÃO DOS CRI SERÁ CALCULADA DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO IMEDIATAMENTE ANTERIOR, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO, A SER CALCULADO DE ACORDO COM A FÓRMULA PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 4 DESTE PROSPECTO.**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GILBERTO SABINO, Nº 215, 4º ANDAR, BAIRRO PINHEIROS, CEP 05425-020, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 22.610.500/0001-88 ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**") FOI NOMEADA COMO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI, NOS TERMOS ESTABELECIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("**AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS: (A) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA – MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("**MDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("**B3**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3; E (B) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("**CETIP21**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO AS NEGOCIAÇÕES LIQUIDADAS FINANCEIRAMENTE E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. NÃO HÁ REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS. SEM PREJUÍZO, NO ÂMBITO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), PARA ASSEGURAR O FIEL, INTEGRAL E PONTUAL CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), SERÁ CONSTITUÍDA, EM FAVOR DA EMISSORA E SEUS SUCESSORES, A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) SOBRE OS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), NOS TERMOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO).

OS CRI SÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A DETERMINADAS PARCELAS DEVIDAS PELO **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, REGIDO PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 ("**RESOLUÇÃO CVM 175**") E PELA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA ("**LEI 8.668**"), INSCRITO NO CNPJ SOB Nº 20.748.515/0001-81 ("**DEVEDOR**") REFERENTES AO PREÇO DE AQUISIÇÃO DO **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 09.349.537/0001-36 ("**BRES VIRACOPOS**") E DO **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 02.698.003/0001-76 ("**BRESCO SIMÕES FILHO**" E, EM CONJUNTO COM O BRES VIRACOPOS, AS "**SOCIEDADES**"), QUE FORAM VENDIDAS PELO **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, REGIDO PELA RESOLUÇÃO CVM 175, E PELA LEI 8.668, INSCRITO NO CNPJ SOB Nº 35.755.232/0001-34 ("**FII COINVEST**") E PELO **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, REGIDO PELA RESOLUÇÃO CVM 175 E PELA LEI 8.668, INSCRITO NO CNPJ SOB Nº 32.000.013/0001-57 ("**FII GROWTH**" E, EM CONJUNTO COM O FII COINVEST, OS "**CEDENTES**"), NO ÂMBITO DO "*CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS*" FIRMADO EM 28 DE NOVEMBRO DE 2025 ENTRE OS CEDENTES, NA QUALIDADE DE VENDEDORES, O DEVEDOR, NA QUALIDADE DE COMPRADOR E O BRES VIRACOPOS, NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE ANUENTE, CONFORME ADITADO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025 E EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025 ("**CONTRATO DE COMPRA E VENDA BRES VIRACOPOS**"), POR MEIO DO QUAL OS CEDENTES SE OBRIGARAM A VENDER E O DEVEDOR SE OBRIGOU A COMPRAR A TOTALIDADE DAS QUOTAS DE EMISSÃO DO BRES VIRACOPOS, E DO "*CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS*" FIRMADO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025 ENTRE O FII GROWTH, NA QUALIDADE DE VENDEDOR, O DEVEDOR, NA QUALIDADE DE COMPRADOR E O BRESCO SIMÕES FILHO, NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE ANUENTE, CONFORME ADITADO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025 E EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025 ("**CONTRATO DE COMPRA E VENDA BRESCO SIMÕES FILHO**" E, EM CONJUNTO COM O CONTRATO DE COMPRA E VENDA BRES VIRACOPOS, OS "**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**"), POR MEIO DO QUAL O FII GROWTH SE OBRIGOU A COMPRAR A TOTALIDADE DAS QUOTAS DE EMISSÃO DA BRESCO SIMÕES FILHO, OS CRÉDITOS CEDIDOS ESTÃO MELHOR DESCRITOS NO ANEXO I AO "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS*", CELEBRADO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025 ENTRE OS CEDENTES, O DEVEDOR E A EMISSORA, CONFORME ALTERADO DE TEMPOS EM TEMPOS ("**CONTRATO DE CESSÃO**"), E INCLUEM TODOS OS SEUS ACESSÓRIOS E GARANTIAS, TAIS COMO MULTAS, ENCARGOS MORATÓRIOS, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, PENALIDADES, INDENIZAÇÕES, VALORES DEVIDOS POR RESCISÃO OU EXTINÇÃO ANTECIPADA DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, BEM COMO SEGUROS, DESPESAS, CUSTAS, HONORÁRIOS, E QUAISQUER DIREITOS, PRERROGATIVAS E GARANTIAS ASSEGURADOS AOS CEDENTES, EM QUALQUER CASO EXCLUSIVAMENTE RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESCRITOS NO ANEXO I DO CONTRATO DE CESSÃO ("**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**"), OS QUAIS SÃO EXPRESSAMENTE VINCULADOS AOS CRI POR FORÇA DO REGIME FIDUCIÁRIO CONSTITUÍDO PELA EMISSORA, NÃO ESTANDO SUJEITOS A QUALQUER TIPO DE RETENÇÃO, DESCONTO OU COMPENSAÇÃO COM OU EM DECORRÊNCIA DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELA EMISSORA. NESTE SENTIDO, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A CCI (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) E TODOS E QUAISQUER VALORES DEPOSITADOS NAS CONTAS CENTRALIZADORAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO O FUNDO DE DESPESAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO): **(A)** CONSTITUEM O PATRIMÔNIO SEPARADO (CONFORME DEFINIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NÃO SE CONFUNDINDO COM O PATRIMÔNIO COMUM DA EMISSORA OU COM OUTROS PATRIMÔNIOS SEPARADOS DE TITULARIDADE DA EMISSORA DECORRENTES DA CONSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO NO ÂMBITO DE OUTRAS EMISSÕES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS; **(B)** SERÃO MANTIDOS APARTADOS DO PATRIMÔNIO COMUM E DE OUTROS PATRIMÔNIOS SEPARADOS DA EMISSORA ATÉ O PAGAMENTO INTEGRAL DOS CRI, ADMITIDA PARA ESSE FIM A DAÇÃO EM PAGAMENTO; **(C)** SÃO DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE À LIQUIDAÇÃO DOS CRI E AO PAGAMENTO DOS CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE OBRIGAÇÕES FISCAIS CORRELATAS, OBSERVADOS PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO; **(D)** NÃO RESPONDERÃO PERANTE OS CREDORES DA EMISSORA POR QUALQUER OBRIGAÇÃO; **(E)** NÃO SERÃO PASSÍVEIS DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS POR QUAISQUER DOS CREDORES DA EMISSORA, POR MAIS PRIVILEGIADOS QUE SEJAM; E **(F)** SOMENTE RESPONDEM PELAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI A QUE ESTÃO RELACIONADOS ("**REGIME FIDUCIÁRIO**").

OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO 100% (CEM POR CENTO) CONCENTRADOS NO DEVEDOR (DEVEDOR ÚNICO).

OS CRI SÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM INTERMEDIAÇÃO DOS COORDENADORES, NOS TERMOS DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, DA RESOLUÇÃO CVM 160, DA RESOLUÇÃO CMN 5.118 E DA RESOLUÇÃO CVM 60 E DEMAIS LEIS E REGULAMENTAÇÕES APLICÁVEIS. A OFERTA CONTA COM A PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES, QUE NÃO SE ENQUADRAM COMO COORDENADORES, AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS PARA ATUAR NA OFERTA NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS PARA FINS EXCLUSIVOS DE RECEBIMENTO DE RESERVAS ("**PARTICIPANTES ESPECIAIS**", E, QUANDO EM CONJUNTO COM OS COORDENADORES, AS "**INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**"). A OFERTA SERÁ DIRECIONADA AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA ("**INVESTIDORES**"), OS QUAIS, CASO SUBSCREVAM E INTEGRALIZEM OS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA, SERÃO CONSIDERADOS TITULARES DE CRI. O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

NÃO SERÁ PERMITIDA A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: DE ACORDO COM O ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I)** CATEGORIA: "CORPORATIVO", NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; **(II)** CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS D O ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; **(III)** TIPO DE SEGMENTO: "LOGÍSTICO", NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "D", DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "COMPRA E VENDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECOREM DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "A", DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM. FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 18 A 35. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS".

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DE COLOCAÇÃO, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI CONSTARÃO NO CAMPO "DESCRIÇÕES ADICIONAIS" DO ATIVO JUNTO A B3.

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

COORDENADORES

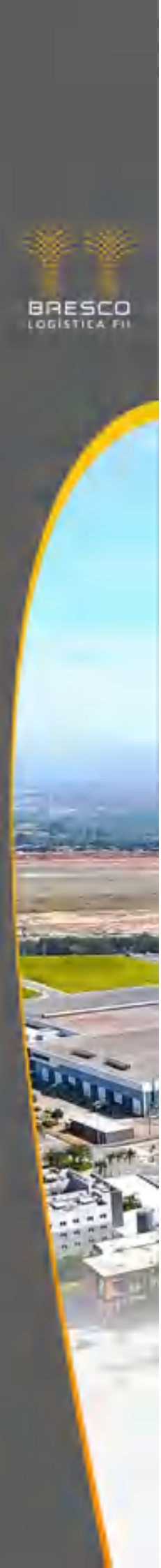
COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

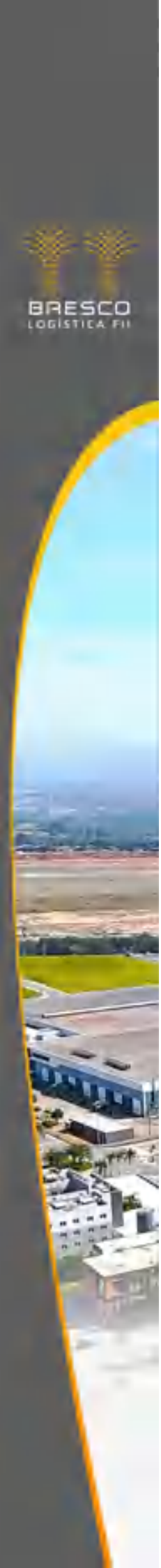
ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

A data deste Prospecto é 22 de dezembro de 2025



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

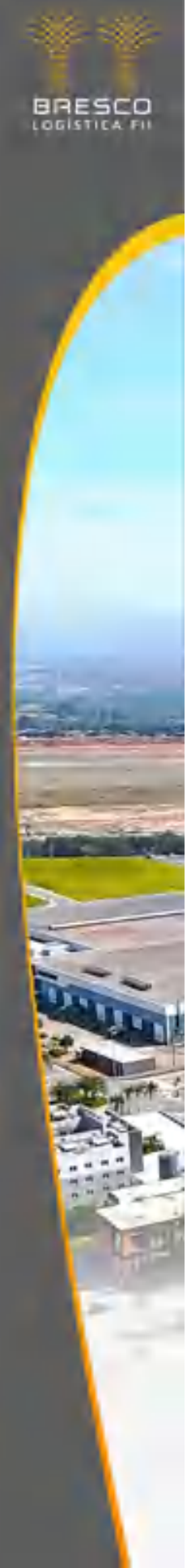
2.1. Breve descrição da oferta 2
2.2. Apresentação da securitizadora 2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3
2.4. Identificação do público-alvo 4
2.5. Valor total da oferta 4
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 17
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 17
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 17
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 17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 17

4. FATORES DE RISCO 18

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Compra e Venda 19
Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da oferta 21
Risco em função do registro automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA 22
Ausência de coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários 22
Risco de Estrutura 22
Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários 22
Baixa liquidez no mercado secundário e atual impossibilidade de revenda dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta 23
Riscos decorrentes da auditoria jurídica dos Cedentes, do Devedor, da Bres Viracopos, da Bresco Simões Filho, da Emissora e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente 24
Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento 24
Riscos relacionados à Tributação dos CRI 24
Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito dos Devedores e dos Cedentes 24
Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 25
Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI 25
Quórum de deliberação em Assembleia Especial 25
A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI 26
Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio 26
Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos 26
Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e do Devedor no âmbito da Oferta 26
Risco da marcação a mercado 27
Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI 27
Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios 27
Risco de desapropriação dos Imóveis 28
Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público 28
Não existe jurisprudência assentada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores 29
Risco de não recomposição do Fundo de Despesas 29
Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora 29
Manutenção do registro de companhia securitizadora 30
Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio 30



Crescimento da Emissora e de seu Capital *30*
Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada *30*
Risco operacional e risco de fungibilidade *31*
Outros Riscos Relacionados à Emissora *31*
Interferência do Governo Brasileiro na economia *32*
Experiência recente com securitização no Brasil *33*
Efeitos dos mercados internacionais *33*
A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil *33*
Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros *34*
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. *35*

5. CRONOGRAMA 36

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 37

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 41

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) 42
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 42

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 43

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 44
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 44
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 44

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 46

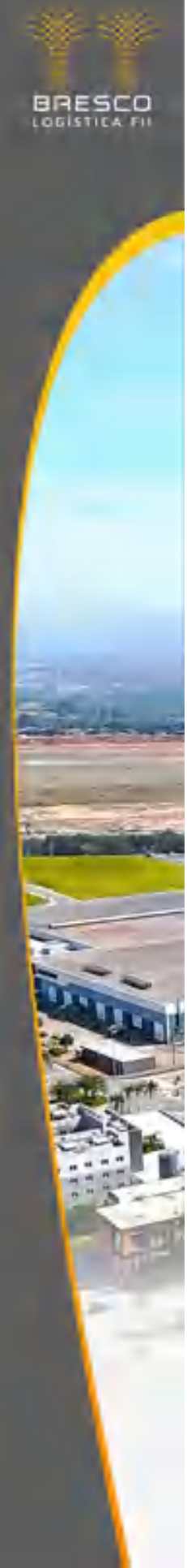
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 47
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 47
8.4. Regime de distribuição 47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50
8.6. Formador de mercado 51
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 52
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 52

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 53

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 54
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 54
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 54
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 54

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 55

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 56
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora 56
10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 57
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 57
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários 57
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo. 57



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 57

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 57

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 58

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: 64

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 66

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 67

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 68

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 68

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 69

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 70

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 70

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 70

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; e 70

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 70

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 71

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, 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 72

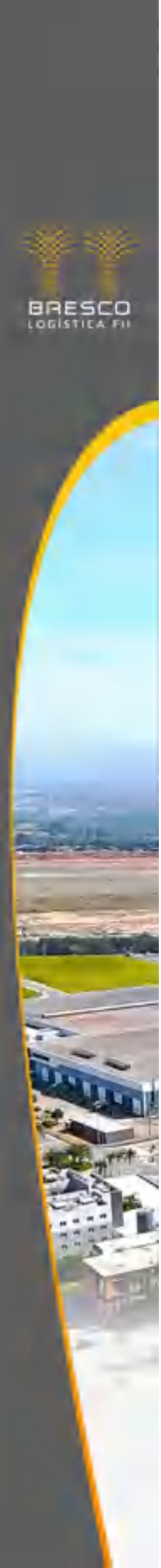
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 76

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 77

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso eles sejam arcados pelo ofertante; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados 81

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 82

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 83



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 83
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 83
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 83
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 83
15.6. Termo de securitização de créditos 84
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 84

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 85

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 86
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 86
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 86
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 87
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 87
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 87
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 87
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 e na CVM 88
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 88
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 88

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 89

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA 91

18.1. Informação sobre os Imóveis 92
18.2 Informações Adicionais dos Devedores 92
18.3. Destinação de Recursos 94

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS CONSTANTES NO MATERIAL PUBLICIÁRIO 96

ANEXOS

ANEXO I CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 103

ANEXO II CÓPIA DO REGULAMENTO DO DEVEDOR 125

ANEXO III ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DO DEVEDOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 193

ANEXO IV ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025 199

ANEXO V ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FII COINVEST, REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2025 207

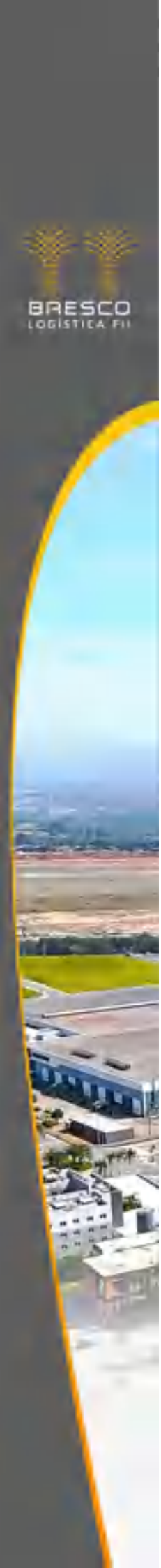
ANEXO VI ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA BRES VIRACOPOS, REALIZADA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025 213

ANEXO VII ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2025 359

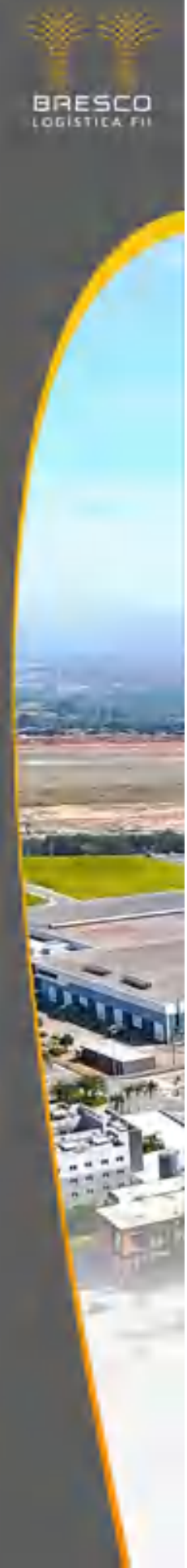
ANEXO VIII TERMO DE SECURITIZAÇÃO 367

ANEXO IX CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 575

ANEXO X SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI 619



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. Breve descrição da oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), realizará a sua 560ª (quingentésima sexagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo na data de emissão dos CRI (conforme definido abaixo), qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão"), o montante total de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) ("CRI" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), que serão lastreados em créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81 ("Devedor") referentes ao preço de aquisição do Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bres Viracopos") e do Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76 ("Bresco Simões Filho" e, em conjunto com o Bres Viracopos, as "Sociedades"), que foram vendidas pelo **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.232/0001-34 ("FII Coinvest") e pelo **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57 ("FII Growth" e, em conjunto com o FII Coinvest, os "Cedentes"), no âmbito do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador e o Bres Viracopos, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 01 de dezembro de 2025 ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos"), por meio do qual os Cedentes se obrigaram a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão do Bres Viracopos, e do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, o Devedor, na qualidade de comprador e o Bresco Simões Filho, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 01 de dezembro de 2025 e em 22 de dezembro de 2025 ("Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho" e, em conjunto com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, os "Contratos de Compra e Venda"), por meio do qual o FII Growth se obrigou vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Bresco Simões Filho. Referidos créditos cedidos estão melhor descritos no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, o Devedor e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão"), e incluem todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Compra e Venda, bem como seguros, despesas, custas, honorários, e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes, em qualquer caso exclusivamente relacionados aos créditos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").

Os Cedentes e o Devedor concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários ("Operação de Securitização"), nos termos dos respectivos Contratos de Compra e Venda. Em virtude da Operação de Securitização, os Cedentes cederam e a Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários, com o propósito de emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, na forma escritural, sem garantia real imobiliária ("CCI"), identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), datado de 01 de dezembro de 2025, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), conforme aditado de tempos em tempos.

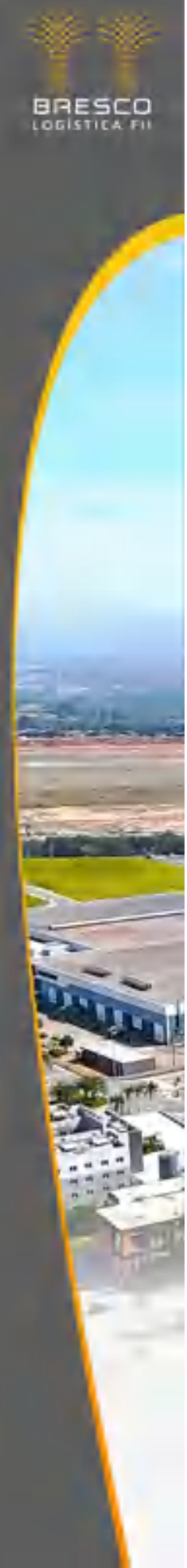
Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Securitizadora aos CRI, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", firmado em 01 de dezembro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor e aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização"). Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor (devedor único).

Os CRI que são objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado em conjunto com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder") e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 01 de dezembro de 2025, entre a Emissora, o Devedor e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição").

2.2. Apresentação da securitizadora

Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.



Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora ("Alienação do Controle"). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

Abaixo, encontram-se listadas os principais dados da Emissora.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31/12/2024)

O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.

Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31/12/2024)

O Patrimônio Líquido é de R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais).

Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social

A Opea Holding S.A. é a única acionista da Emissora.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 26/08/2025): 1.126 (mil cento e vinte e seis).

Saldo Devedor emitido das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 26/08/2025): R$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 26/08/2025): 100,00% (cem por cento).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 26/08/2025): 0,00% (zero por cento).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 18 deste Prospecto, sendo eles: "Manutenção do registro de companhia aberta"; "Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI"; "Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio"; "Crescimento da Emissora e seu Capital"; e "Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada".

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

Para fins desta Seção, a Emissora destaca as seguintes informações acerca dos CRI:

Despesas da Emissão

As Despesas *Flat*, conforme previstas no Anexo VII do Termo de Securitização, serão arcadas pelo Devedor por meio de depósito direto na Contas Centralizadora Operacional 1, conforme previsto na Cláusula 2.9 do Termo de Securitização, sendo que as demais despesas abaixo listadas serão pagas pelo Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, pelo Devedor ("Despesas Recorrentes do CRI" e, quando em conjunto com as Despesas *Flat*, denominadas como "Despesas").

Remuneração da Emissora:

Pela emissão dos CRI, o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. A despesa será acrescida, desde que aplicável, do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre essa remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

Pela administração do Patrimônio Separado, o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago à Emissora em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido até o 5º Dia Útil após a integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IPCA/IBGE desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Custo de Administração"). A referida remuneração será acrescida, desde que aplicável, do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre essa remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

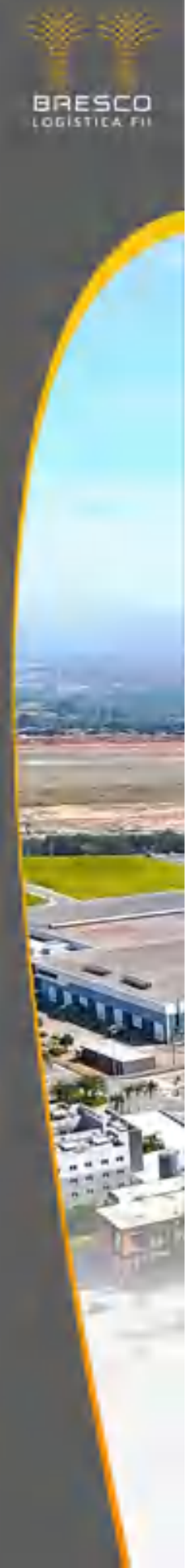
Remuneração da Instituição Custodiante: Para a custódia das Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) pelo registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação: será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro;

(ii) pela custódia das CCI será devido o montante de R$ 7.000,00 (sete mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas";

(iv) a Instituição Custodiante poderá ser substituída mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se a Instituição Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pela Instituição Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida à Instituição Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a nova instituição custodiante deve ser contratada pela Emissora;



(v) as parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário;

(vi) as parcelas citadas nas cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos, desde que aplicável: ISS, PIS, COFINS, CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A multa, juros moratórios e atualização monetária serão arcadas diretamente pela Securitizadora; e

(vi) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão de responsabilidade do Devedor, mediante pagamento pela Emissora das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas, emitidas diretamente em nome do Devedor ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, desde que apresentados os respectivos documentos comprobatórios quanto à despesa e seu pagamento, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI.

Remuneração do Agente Fiduciário: nos termos da Cláusula 13.5 do Termo de Securitização.

Comissionamento dos Coordenadores: Pela execução dos trabalhos descritos no Contrato de Distribuição visando a estruturação da Oferta e distribuição dos CRI, os Coordenadores farão jus a uma comissão no montante descrito no Contrato de Distribuição, a ser paga pelo Devedor à vista, em moeda corrente nacional, dos valores previstos no Contrato de Distribuição.

Demais Despesas. As despesas com os demais prestadores de serviço, tais como a B3, a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, o assessor legal, dentre outros;

Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

Emolumentos e demais despesas de registro da CVM, da ANBIMA ou da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

Relacionados às assembleias especiais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões do Devedor; e

Despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis a sua administração, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, e são destinados a Investidores Qualificados, conforme definidos abaixo, nos termos da Resolução CVM n° 30, de 12 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores", respectivamente).

Para os fins deste Prospecto e do Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 30, entende-se por:

"Investidores Qualificados" aqueles definidos no artigo 12 e, conforme aplicável, 13, da Resolução da CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos); (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 assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários 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.

"Investidores Profissionais" aqueles definidos no artigo 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM 30, quais sejam: (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 CVM; (vii) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais.

2.5. Valor total da oferta

O valor total da Emissão dos CRI é de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

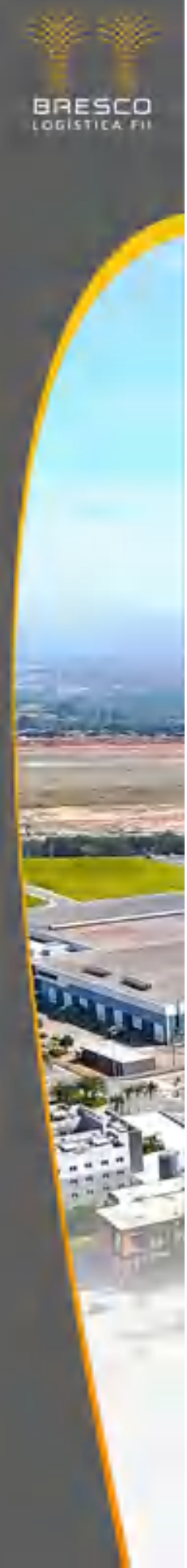
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

a) valor nominal unitário;

O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, corresponde a R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

b) quantidade;

Serão emitidos 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta cinco) CRI.



c) opção de lote adicional;

A Oferta não contará com a possibilidade de colocação de lote adicional de CRI.

d) código ISIN;

BRRBRACIR0A3

e) classificação de risco;

Nos termos do Termo de Securitização, o Devedor contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para a Emissão, a qual deverá ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos da ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da sua página na rede mundial de computadores (https://opea.com.br/pt/), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "br.AA+(sf)". Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 22 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

f) data de emissão;

A data de emissão dos CRI é 15 de dezembro de 2025.

g) prazo e data de vencimento;

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030 ("Data de Vencimento").

Duration: aproximadamente 4,14 anos, na data base de 22 de dezembro de 2025, considerando as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização e neste Prospecto.

h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão;

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ("MDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo;

Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após amortização, se houver, incorporação de juros, atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado 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 do Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, sendo "n" um número inteiro.

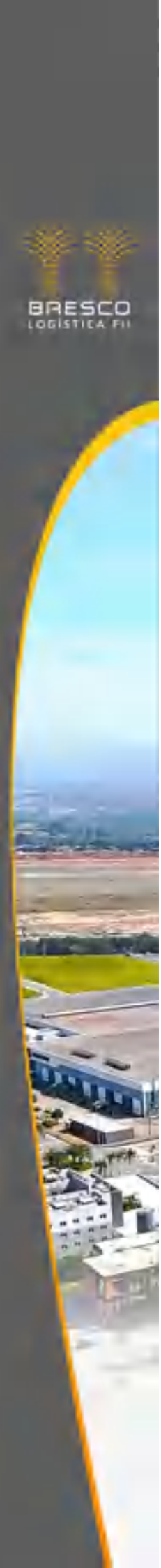
NIk = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis contados entre a última (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:



(i) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_K}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

(iv) Considera-se "Data de Aniversário" todo 2º (segundo) Dia Útil após o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas;

(vi) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; e,

(vii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Prospecto, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (iii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Devedor, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições do Termo de Securitização.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre o Devedor, a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice atualização que seria aplicável.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre o Devedor, a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar ao Devedor acerca da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, ou a ausência dela, o que acarretará Evento de Pagamento Antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Devedor ("Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA") no prazo de (i) 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido na data de realização do Procedimento de Precificação dos CRI (conforme abaixo definido), correspondente a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro *rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$j = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

onde:

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

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator *Spread*" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

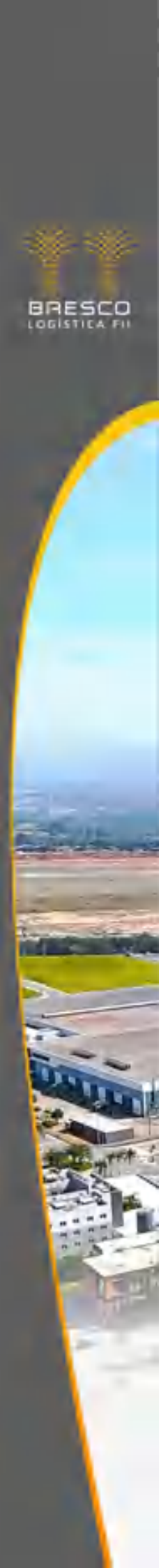
$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"Spread" = 8,1096;

"DP" = número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização ou última Data de Pagamento, conforme o caso e a data de cálculo.

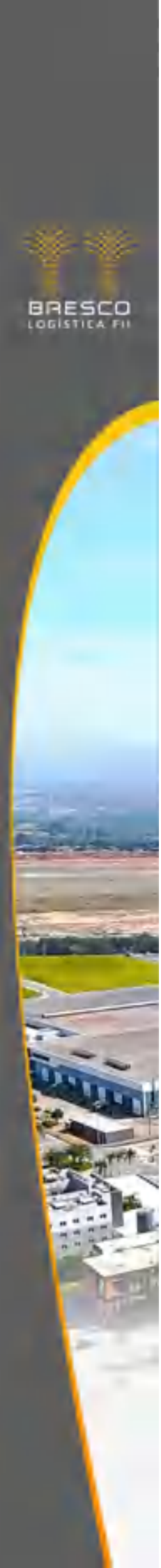
Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de início da rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.



j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos;

Pagamento dos Juros Remuneratórios: A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento previstas abaixo.

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai (%)
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	18/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	15/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	16/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%



Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai (%)
48	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	15/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	15/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	18/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	16/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

k) repactuação;

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições;

Pagamento da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado integralmente na Data de Vencimento.

Os CRI serão amortizados na Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

VN_a = Conforme definido no item "(i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo" acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme item "i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo" acima.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Haverá o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de: (i) Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido); (ii) Evento de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) (iii) Pagamento Antecipado dos Contratos de Compra e Venda (conforme abaixo definido), em decorrência de Eventos de Pagamento Antecipado, observados os termos e condições previstos abaixo; (iv) Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA, nos termos previstos no item "i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo" acima e nos Contratos de Compra e Venda; ou (v) adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório").

Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária dos CRI sempre que ocorrer um Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), conforme previsto nos Contratos de Compra e Venda, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época ("Amortização Extraordinária dos CRI").

Procedimentos Aplicáveis às Hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI as seguintes normas deverão ser observadas:

Todos os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverão ser cancelados.

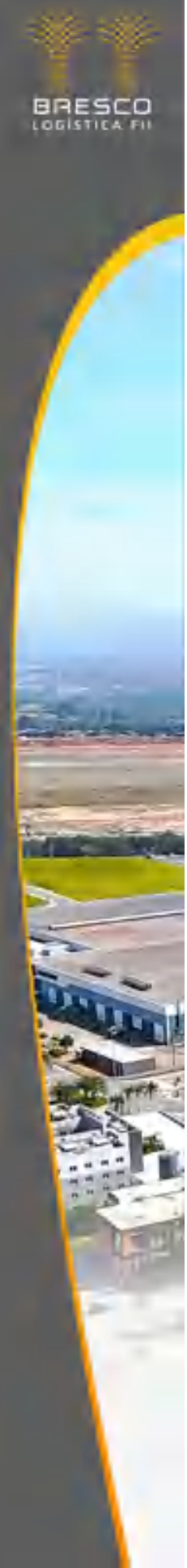
Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

O Resgate Antecipado Obrigatório e a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável, a serem realizados após o efetivo recebimento dos recursos pela Securitizadora.

As comunicações de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI a serem enviadas aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo eventual prêmio a ser pago, caso aplicável; (ii) a data pretendida data do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes da recompra dos Créditos Imobiliários; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI.

Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de eventual recompra dos Créditos Imobiliários serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Obrigatório ou a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, referido resgate antecipado ou amortização extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado ou amortização extraordinária, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.



A data para realização de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O pagamento dos valores referentes a Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI será feito pelo Devedor mediante depósito nas Contas Centralizadoras.

Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários: Os Cedentes serão responsáveis, de forma solidária entre si, por recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme representados pelas CCI, pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido) ("Recompra Compulsória") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários"):

(i) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;

(ii) não cumprimento, por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação dos quais os Cedentes sejam parte perante a Securitizadora, que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iii) descumprimento por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iv) questionamento, por qualquer dos Cedentes, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer termo do Contrato de Cessão;

(v) caso seja verificada a falsidade, inveracidade, imprecisão, incompletude ou desatualização das declarações prestadas por qualquer dos Cedentes nos Documentos da Operação, desde que afete a existência, dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária;

Na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, os Cedentes deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência ocorrência de tal hipótese, notificar a Emissora e realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo descrito abaixo. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora junto aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contatos do recebimento do Valor de Recompra, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pelos Cedentes à Emissora, caso se verifique uma Hipótese de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI na data do efetivo pagamento, nos termos no Termo de Securitização ("Valor de Recompra"), não sendo devido pelos Cedentes qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários exceto em caso de atraso no pagamento do Valor da Recompra, hipótese em que serão aplicados as multas e os encargos moratórios.

Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pelos Cedentes à Emissora em caso de verificação de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 30º (trigésimo) dia imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pelos Cedentes, de notificação da Emissora informando a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, ou (ii) à notificação, dos Cedentes à Emissora, sobre a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos pela Emissora nos termos deste parágrafo deverão ser creditados na Conta Centralizadora Operacional 1 e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Evento de Multa Indenizatória: Uma vez concluída a Cessão e o correspondente pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão, o Devedor será responsável pelo pagamento de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(i) caso os Créditos Imobiliários sejam desconsiderados como créditos imobiliários conforme declarados, por decisão judicial, decisão arbitral ou decisão administrativa e, portanto, inaptos para composição de lastro dos CRI e/ou sua utilização como lastro dos CRI seja vedada, observado o disposto abaixo e na Cláusula 7.6.1 do Contrato de Cessão;

(ii) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados nulos, com base em uma sentença transitada em julgado que não tenha seus efeitos suspensos no prazo estipulado;

(iii) se os Contratos de Compra e Venda e/ou o Contrato de Cessão, ou qualquer de suas disposições, forem declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por meio de decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos; e

(iv) caso o Contrato de Cessão ou os Contratos de Compra e Venda sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos.

Caso o Devedor, a seu exclusivo critério, manifeste seu interesse à Emissora, em efetuar o acréscimo de valores adicionais aos pagamentos devidos a título de tributos devidos decorrentes de descaracterização dos CRI como créditos imobiliários, de modo que a Emissora receba os mesmos valores, líquidos dos tributos, não será devida Multa Indenizatória e a Operação de Securitização permanecerá vigente.

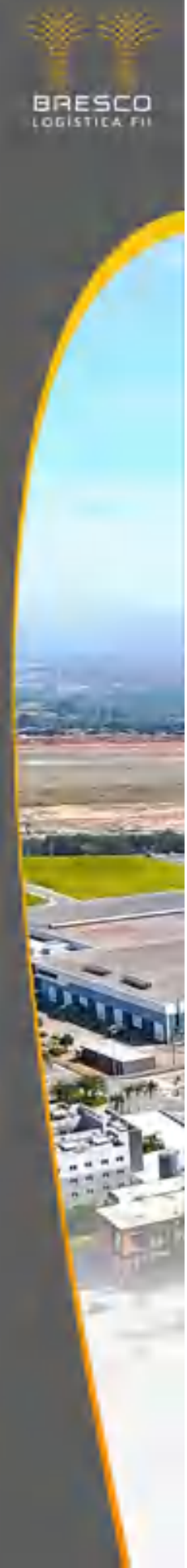
Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Devedor pagará à Emissora multa indenizatória, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra ("Multa Indenizatória").

O Valor da Multa Indenizatória deverá ser pago em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da ocorrência de um evento que culmine no pagamento da Multa Indenizatória, enviada pela Emissora ao Devedor. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

Após o pagamento da Multa Indenizatória, a Emissora cederá ao Devedor, sem que seja devido qualquer pagamento adicional, os Créditos Imobiliários que sejam de sua titularidade em tal data.

Pagamento Antecipado dos Contratos de Compra e Venda. Considerando a cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora, esta poderá exigir o pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários remanescente caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 7.7.1 e 7.7.2 do Termo de Securitização, conforme descritos no item 10.9 - "Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" na página 58 deste Prospecto, observado o disposto abaixo.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.7.1 do Termo de Securitização e no item 10.9 - "Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" na página 58 deste Prospecto, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, será exigido o pagamento antecipado do saldo dos Créditos Imobiliários, no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Eventos de Pagamento Antecipado Automático").



Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.7.2 do Termo de Securitização e no item 10.9 "Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" na página 58 deste Prospecto, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o não pagamento antecipado da Primeira Parcela, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização, sendo que, na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou de ausência de deliberação, por qualquer motivo, a Emissora exigirá o pagamento antecipado ("Eventos de Pagamento Antecipado Não Automático").

Para fins de declaração da não ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Compra e Venda, no caso de Evento de Pagamento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Pagamento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Ocorrido qualquer Evento de Pagamento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere o parágrafo acima, deverá deliberar pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, em primeira e em segunda convocação, observado o quórum estabelecido no parágrafo acima, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

O Devedor poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Pagamento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos na Cláusula 14 do Termo de Securitização, a fim de deliberar sobre a renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Pagamento Antecipado ("Assembleia de Pedido de *Waiver*").

As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração ao Termo de Securitização ou aos Contratos de Compra e Venda ou ao Contrato de Cessão em decorrência da renúncia temporária (*waiver)* acima mencionada, tal alteração será considerada como autorizada se alcançado os quóruns aqui mencionados.

Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários. A partir de 15 de dezembro de 2027, o Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial das parcelas integrantes do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o disposto abaixo ("Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários").

O valor do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários corresponderá ao valor total ou parte do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (a) de Atualização Monetária e da Remuneração, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, (b) dos eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias pendentes; e (d) do prêmio, em percentual equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicados pelo prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o valor total ou parcial a ser pago antecipadamente do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme fórmula abaixo ("Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo"):

$$VPA = (VNa + J) \times (Pr/252) \times P))$$

onde:

VPA = Valor do Pagamento Antecipado Facultativo;

VNa = valor atualizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

J = Juros devidos na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

P = Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo; e

Pr = quantidade de Dias Úteis da data do Pagamento Antecipado Facultativo até o fim prazo remanescente dos CRI.

O Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários deverá ser comunicado à Emissora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar o efetivo Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários por meio de comunicação escrita individual à Emissora ("Comunicação de Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários"). A Comunicação de Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários deverá conter: (i) a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se o Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários compreenderá a totalidade ou parte do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários.

A realização do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários que compreender apenas parte do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI deverá obedecer ao limite máximo correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do principal dos CRI.

Oferta Resgate Antecipado dos CRI em Decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a contar da data do encerramento da Oferta, realizar oferta de pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários ou seu saldo, conforme o caso ("Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários"), a ser operacionalizada na forma prevista abaixo.



Na hipótese prevista acima, o Devedor deverá notificar, por escrito, a Emissora, informando que deseja realizar a Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, cuja comunicação deverá conter, no mínimo: (i) o valor da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, (ii) a data em que se efetivará referido pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias nem exceder 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da notificação prevista neste parágrafo, (iii) o valor do prêmio sobre o valor objeto do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, se for o caso, o qual não poderá ser negativo, (iv) eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários pelos respectivos titulares de CRI, e (v) demais informações relevantes para a realização da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários. A apresentação de proposta de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pelo Devedor a partir da data de encerramento da Oferta ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários").

A partir do recebimento da Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá realizar a oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio de envio comunicado aos Titulares dos CRI sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual observará os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários propostos pelo Devedor, a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Securitizadora, do comunicado mencionado acima. Após a manifestação dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI referido acima, para enviar notificação ao Devedor a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Securitizadora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá informar o Devedor, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, o valor do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, que deverá equivaler aos valores necessários para o resgate antecipado dos CRI. O Devedor deverá realizar o pagamento antecipado de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários correspondentes ao volume de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.

Os CRI resgatados antecipadamente em decorrência da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários objeto da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Devedor deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários e da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Para os CRI custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ocorrer de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

m) garantias – tipo, forma e descrição;

Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento: (i) da totalidade dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, referentes aos Créditos Imobiliários e à Cessão (conforme definido abaixo) assumidas pelos Cedentes e pelo Devedor nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"), a Bres Viracopos alienará e transferirá, de forma irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições, ressalvados aqueles descritos no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Emissora, de fração ideal dos imóveis de sua propriedade, objeto das matrículas nº 270.238 e 273.519 registradas perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo, conforme descrita no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária ("Imóveis Alienados Fiduciariamente"), sendo que o Devedor ficará autorizado a receber os direitos remanescentes da propriedade fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*", firmado em 01 de dezembro de 2025 entre a Bres Viracopos e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Alienação Fiduciária", respectivamente).

n) lastro;

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

o) existência ou não de regime fiduciário;

Conforme descrito no Termo de Securitização, nos termos previstos no artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, as Contas Centralizadoras e sobre qualquer valor que venha a ser depositado nas Contas Centralizadoras, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

p) eventos de liquidação do patrimônio separado;

Eventos de Liquidação: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, ou a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação e/ou administração do Patrimônio Separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

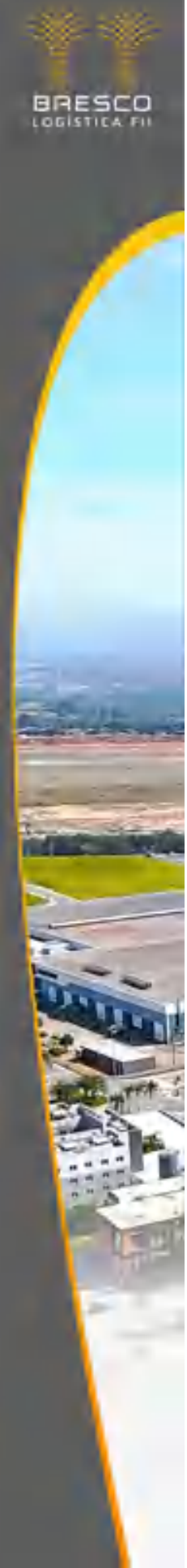
(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelo Devedor nos termos dos Contratos de Compra e Venda; e

(v) cancelamento do registro de companhia securitizadora da Emissora.



Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado na página eletrônica da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos Titulares dos CRI:

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas nO Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas;

(v) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção (conforme definido no Termo de Securitização), neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

q) tratamento tributário;

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

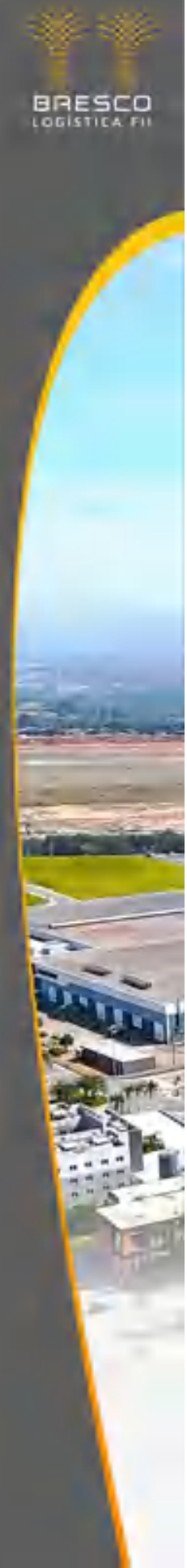
<u>IRRF e CSLL</u>

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

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

Pessoas Físicas: Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Entidades Imunes e Isentas Pessoas Físicas: Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora, conforme modelo do Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065).



Pessoas Jurídicas não Financeiras: O IRRF retido, às alíquotas regressivas e forma de apuração descritas acima, pago por investidores que se configurem pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por centro), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, 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 imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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 na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme artigo 3º, incisos I e II, da Lei n° 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.

Investidores Residentes, Domiciliados ou com sede no Exterior: Em regra, aplica-se aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o mesmo tratamento tributário atribuído aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos moldes do artigo 78 da Lei 8.981. Nesse sentido, de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024 e que não sejam residentes de país ou jurisdição com tributação favorecida, a tributação incidente sobre os rendimentos por eles auferidos compreende Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por centro), conforme artigo 81 da Lei 8.981 c/c artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Em observância à legislação em vigor, para os fins deste Prospecto, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos termos da Instrução Normativa nº 1.530/2014; e/ou (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, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, em vigor com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2265/2025, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio: De acordo com a regra geral aplicável, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido como o total das receitas, na sistemática não-cumulativa, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

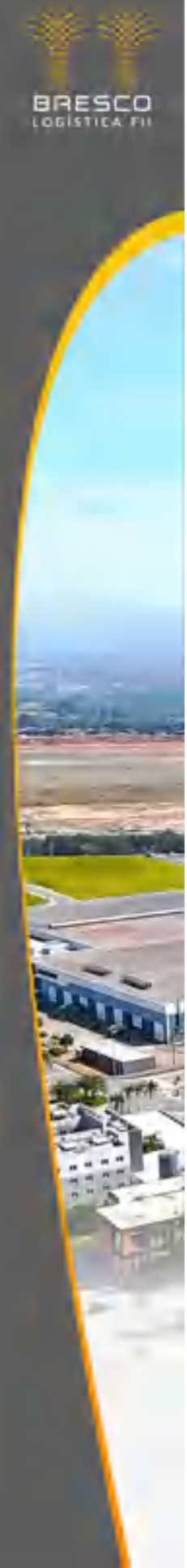
Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

As contribuições do PIS e da COFINS serão descontinuadas a partir de 1º de janeiro de 2027, com a entrada em vigor da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") em nível federal e do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") em nível estadual e municipal.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas e não residentes, não há incidência dos referidos tributos.

Reforma de Tributos Indiretos

Foi promulgada a Emenda Constitucional n.º 132/2023 ("EC 132/23"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. Com a publicação da Lei Complementar n° 214, de 16 de



janeiro de 2025 ("LCP 214"), houve a regulamentação da instituição do IBS, da CBS e do IS. A redação sancionada pelo Presidente da República tem sido alvo de diferentes discussões. O acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI é recomendado.

AS INFORMAÇÕES AQUI APRESENTADAS LEVAM EM CONSIDERAÇÃO A LEGISLAÇÃO EM VIGOR NA PRESENTE DATA. ALÉM DISSO, É IMPOSSÍVEL GARANTIR QUE A LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À TRIBUTAÇÃO DO CRI NÃO SERÁ ALTERADA, QUESTIONADA, EXTINTA OU SUBSTITUÍDA POR LEIS MAIS RESTRITIVAS, O QUE PODERIA AFETAR OU COMPROMETER O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DIFERENCIADO CONFERIDO AOS CRI.

r) outros direitos, vantagens e restrições;

Assembleia Especial

Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de Investidores de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização).

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

Convocação: Exceto na hipótese prevista no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430, a convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado no site da Emissora (https://opea.com.br/pt/) e enviado à CVM por meio do sistema de envio de Informações Periódicas da CVM, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Das convocações das Assembleias Especiais deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos previstos neste item e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de modo **(i)** exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Instalação. Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, em qualquer convocação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais.

Somente poderão votar nas Assembleias Especiais os Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data da respectiva Assembleia Especial.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita acima quando **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial.

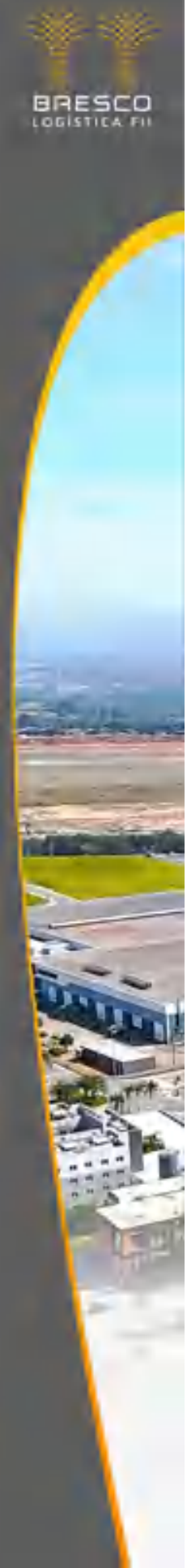
Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá à Emissora, ao Agente Fiduciário, ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

Deliberações: Todas as deliberações, serão tomadas pelos votos favoráveis, em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, salvo se: **(i)** a regulamentação aplicável estabelecer quórum mínimo superior; ou **(ii)** disposto de maneira diversa no Termo de Securitização.



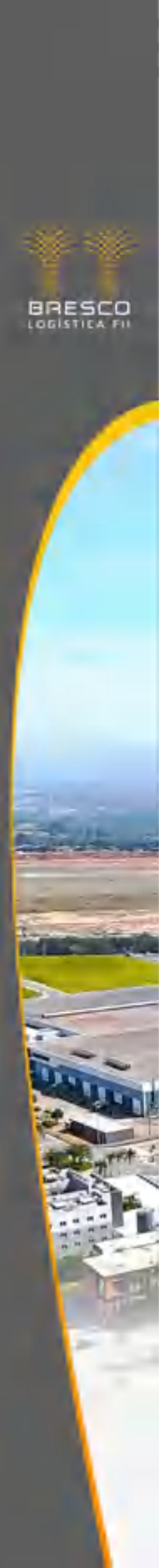
Matérias e Quóruns Especiais de Deliberação: As seguintes matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem 65% (sessenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** alteração da forma de amortização dos CRI; **(ii)** alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Pagamento Antecipado; **(iii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial; **(iv)** substituição ou reforço da Alienação Fiduciária de forma diversa da pré-aprovada e já estabelecida no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; **(v)** Ordem de Prioridade de Pagamentos; **(vii)** prazo de vencimento dos CRI; e **(viii)** remuneração dos CRI.

Este Prospecto e o Termo de Securitização não possuem mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

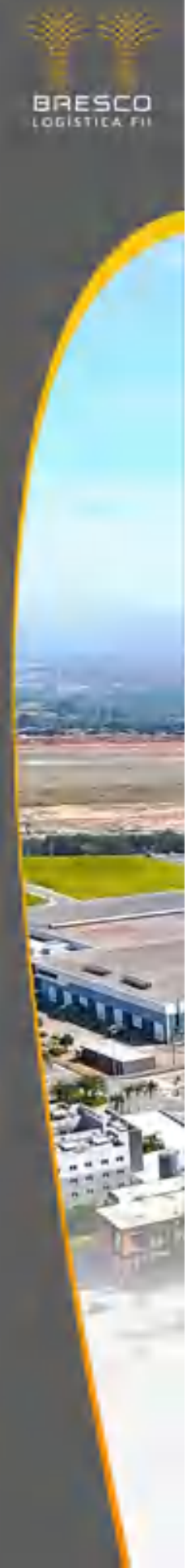
Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda, nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria Assembleia Especial determinando a publicação de sua ata.

Dispensa: É dispensada a convocação e realização de Assembleia Especial para aprovação de alterações aos Documentos da Operação, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** para refletir alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (**iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, §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.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento aos Cedentes do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos pelos Cedentes, considerando que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem dos Contratos de Compra e Venda, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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 à estrutura da Oferta.

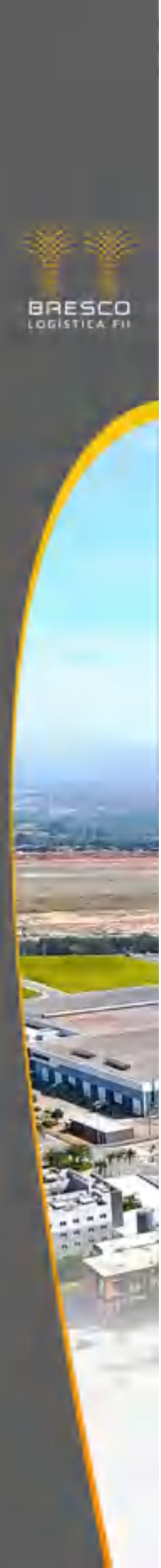
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Não aplicável à estrutura da Oferta.

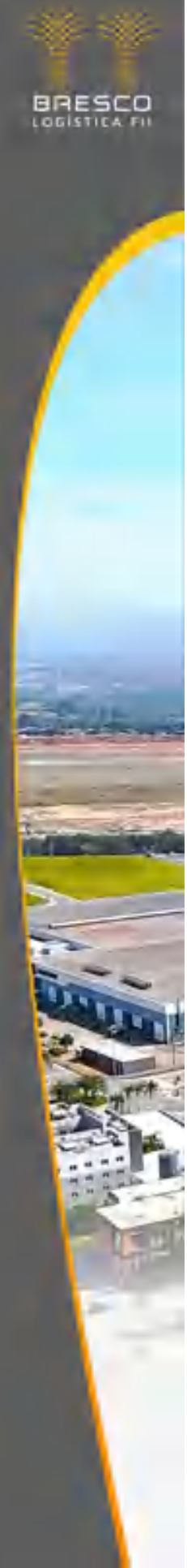
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; 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 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 à estrutura da Oferta.



4. FATORES DE RISCO



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao seu setor de atuação, à Cessão, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Assim, 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 Emissora, do Devedor e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, do Devedor e/ou dos demais participantes da presente Oferta poderão ser afetados de forma adversa e, consequentemente, a capacidade da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação poderá ser afetada de forma adversa.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre o Devedor. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Investidores.

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

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

A celebração dos Contratos de Venda e Compra foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

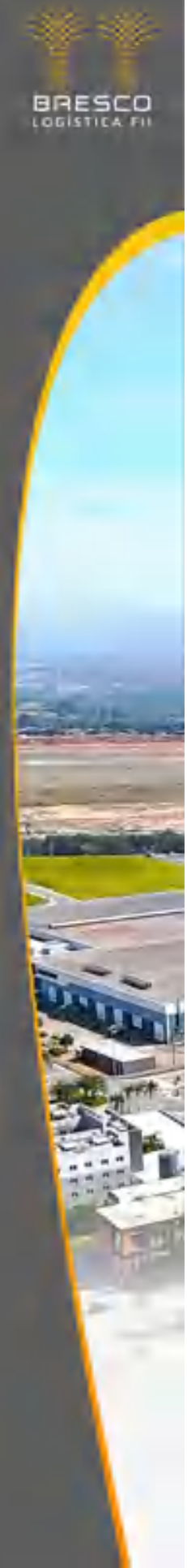
Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Compra e Venda

Os Contratos de Compra e Venda estão sujeitos a rescisão pelos Cedentes e pelo Devedor. Caso isso ocorra, não é possível garantir que o Valor de Recompra ou a Multa Indenizatória devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os CRI têm seu lastro em CCI representativas dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da aquisição indireta dos Imóveis pelo Devedor nos termos dos Contratos de Compra e Venda, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe



garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte do Devedor, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do Devedor.

Escala qualitativa de risco: **Probabilidade Menor / Materialidade Maior**

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de pagamento antecipado das obrigações decorrentes dos Contratos de Compra e Venda.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Compra e Venda

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos Contratos de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários deles decorrentes ou recompra, conforme o caso, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos do Devedor, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Não Cumprimento do LTV Máximo

O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que o LTV Máximo (conforme definido no Termo de Securitização) será observado durante o prazo da Emissão.

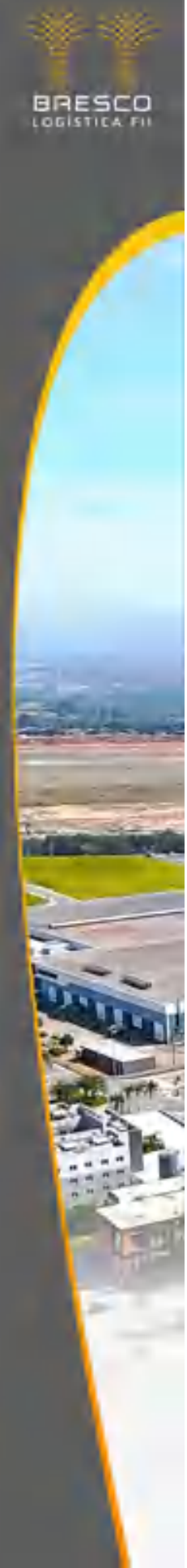
A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso acarrete no desenquadramento do LTV Máximo, sem que haja o Reforço de Garantia, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel

A Lei 9.514 foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Riscos Relacionados aos Contratos de Locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Os Imóveis Alienados Fiduciariamente estão sujeitos a contratos de locação vigentes bem como ao Instrumento Celebrado com a John Deere (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), os quais deverão ser respeitados e preservados em todos os seus termos, mesmo em caso de excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e consolidação de propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e arrematação em leilão. A existência de tais contratos e instrumentos pode limitar a disponibilidade imediata dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para alienação, impactando a liquidez e o valor de realização da garantia. Essa circunstância poderá afetar negativamente a excussão da Alienação Fiduciária e, consequentemente, comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oneração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Nulidade da Alienação Fiduciária

Os credores da Bres Viracopos, incluindo autoridades fiscais, poderão requerer a penhora dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para satisfação de seus próprios créditos e requerer a nulidade da Alienação Fiduciária.

Nessa hipótese, caso o LTV Máximo seja desenquadrado e não haja Reforço da Garantia, o Devedor será obrigado a efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e não há garantias de que o Devedor terá recursos suficientes para tanto, podendo ocasionar em atrasos e perdas para os Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Insuficiência do Reforço de Garantia

A Alienação Fiduciária prevê hipóteses de Reforço de Garantia, inclusive nos casos em que o LTV Máximo não esteja sendo observado, bem como na ocorrência de sinistro, desapropriação, constituição de ônus ou gravame sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não há qualquer garantia de que, caso seja exigido o Reforço de Garantia, este será efetivamente realizado, tampouco que o(s) imóvel(is) oferecido(s) em reforço ou substituição possuirão valor de mercado equivalente ou superior aos Imóveis Alienados Fiduciariamente originalmente dados em garantia, ou ainda, que atenderão a todos os Critérios de Elegibilidade previstos no Contrato de Alienação Fiduciária. Ademais, não é possível assegurar que, após a efetivação do reforço ou substituição, o LTV Máximo será restabelecido e mantido nos patamares exigidos contratualmente. Caso o Reforço de Garantia não seja realizado de forma tempestiva ou suficiente, ou ainda, caso o(s) novo(s) imóvel(is) não possuam liquidez ou valor de mercado compatível, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, inclusive com a possibilidade de não recebimento integral dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Insuficiência da Garantia

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O procedimento de excussão da Alienação Fiduciária pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

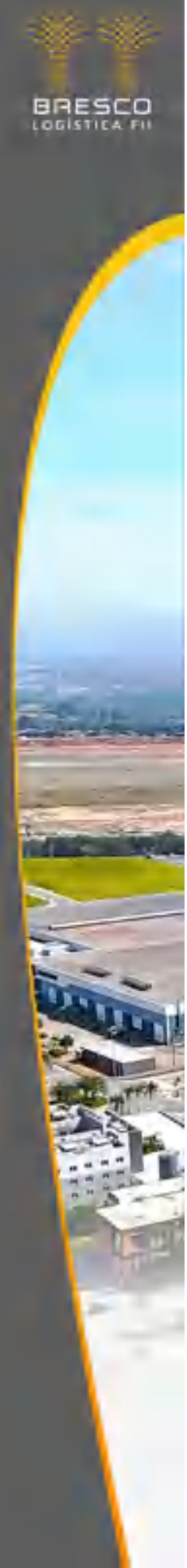
Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: **Probabilidade Menor / Materialidade Média**

e) Riscos da Oferta

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que



poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI. Consequente, os Investidores que dependem da necessidade de negociação no mercado secundário enquanto a Oferta ainda não tiver sido encerrada poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco em função do registro automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelos Cedentes, pelo Devedor e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os Investidores 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, os Cedentes e o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários objeto de análise prévia pela CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Por conseguinte, os Investidores estão sujeitos à eventuais prejuízos financeiros da referida análise e assunção de riscos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Ausência de coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em eventuais prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de Estrutura

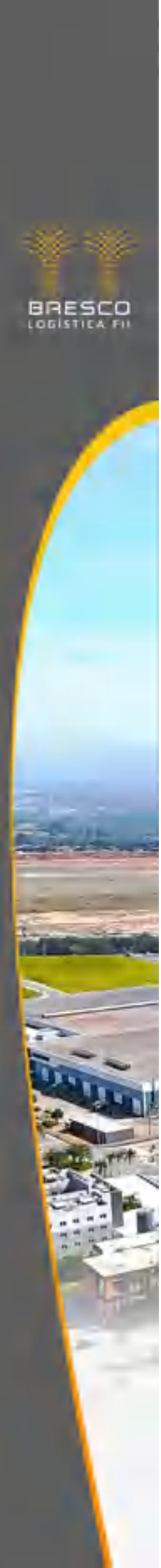
A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada" e de um negócio jurídico complexo; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.163"). As novas regras passaram a valer a partir da data de suas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN 5.163, em conjunto, poderão provocar uma menor emissão dos títulos mencionados e, por consequência,



impactar a liquidez de tais ativos no mercado secundário. Esses são apenas exemplos recentes que alteraram a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais ou da própria CVM, especialmente no que se refere à caracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Ressalta-se que, até o momento, não há jurisprudência consolidada da CVM acerca da interpretação das referidas resoluções, de modo que eventuais entendimentos futuros da autarquia ou de outros órgãos reguladores poderão afetar a validade, a estrutura, a liquidez ou outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Dependendo da interpretação que venha a ser adotada, os investidores poderão ser prejudicados, inclusive com a possibilidade de perdas financeiras em razão de eventual inaptidão dos Créditos Imobiliários para composição de lastro dos CRI. Não é possível prever se ou quando tais eventos podem ocorrer, tampouco a extensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no caso de determinados Eventos de Pagamento Antecipado, conforme previstos nos Contratos de Compra e Venda, está sujeita à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia Especial delibere pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI que tenham votado favoravelmente ao pagamento antecipado deverão acatar a decisão tomada em referida Assembleia Especial. Não há mecanismos de venda compulsória ou de saída automática para titulares dissidentes nessas hipóteses, de modo que tais investidores deverão se submeter às decisões tomadas coletivamente

Nesse cenário, ainda que tenha ocorrido um Evento de Pagamento Antecipado, o pagamento dos Créditos Imobiliários não será devido pelo Devedor, sendo que não há garantias de que referido Evento de Pagamento Antecipado não poderá afetar a capacidade do Devedor em cumprir suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ocasionando-lhes prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Baixa liquidez no mercado secundário e atual impossibilidade de revenda dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta

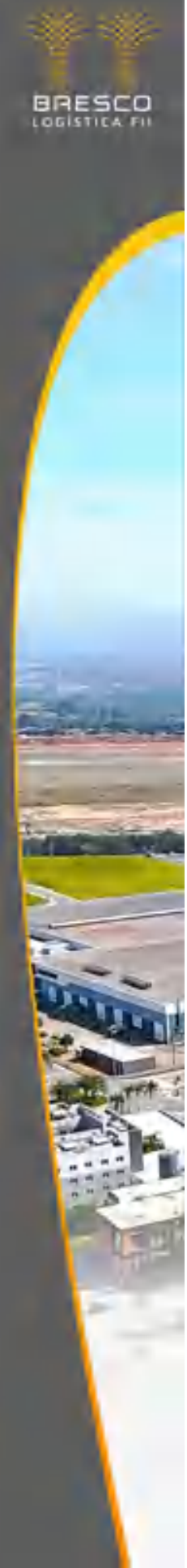
O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os Certificados de Recebíveis Imobiliários poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões.

Ainda, a Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada a Investidores Qualificados.

Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Tais restrições temporais podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Riscos decorrentes da auditoria jurídica dos Cedentes, do Devedor, da Bres Viracopos, da Bresco Simões Filho, da Emissora e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica nos Cedentes, no Devedor, na Bresco Simões Filho, na Bres Viracopos, na Emissora e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não obstante, a auditoria jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos ou esclarecimentos solicitados. Até a presente data, o processo de auditoria jurídico não foi concluído.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, ou mesmo o processo e valor de excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

Ademais, a auditoria jurídica que está sendo realizada no âmbito da presente Oferta tem escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora, às Cedentes, ao Devedor, à Bresco Simões Filho, à Bres Viracopos e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Emissora, às Cedentes, ao Devedor, à Bresco Simões Filho, à Bres Viracopos e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente que, eventualmente, capazes de trazer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

Caso as Condições Precedentes da Distribuição não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta será cancelado, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

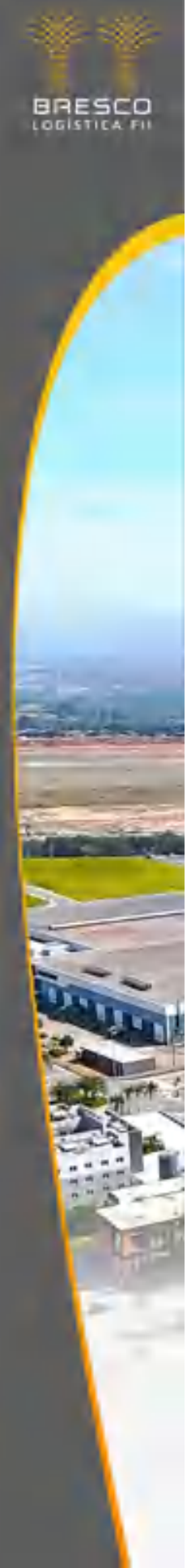
O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF 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. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Para mais informações acerca dos riscos tributários relacionados aos CRI, veja o fator de risco "*Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários*" na página 22 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito dos Devedores e dos Cedentes

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; (ii) do pagamento da Recompra Compulsória, quando aplicável, devido pelos Cedentes; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; (iv) do pagamento da Multa Indenizatória pelo Devedor, quando aplicável; e (v) da excussão da Alienação Fiduciária.



Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

A Emissora, na qualidade de Emissora dos CRI, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, 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, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Devedor. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora ou dos Cedentes.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Conflito na Co-Propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Os Imóveis Alienados Fiduciariamente são detidos em regime de co-propriedade por diferentes titulares, o que pode gerar divergências quanto ao uso, administração, manutenção, excussão ou destinação dos bens. Eventuais conflitos entre os co-proprietários podem resultar em decisões que prejudiquem a conservação ou valorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, afetando negativamente a sua integridade e valor de mercado. Inclusive, a fração ideal detida pelo co-proprietário poderá ser onerada com garantias ou gravames, o que pode afetar negativamente a integridade e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e, consequentemente, os Créditos Imobiliários. Tal situação poderá impactar a performance da Alienação Fiduciária e, consequentemente, comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a

operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões relevantes contrárias aos seus interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória ou o Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Compra e Venda, Pagamento Antecipado Facultativo, Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

O pré-pagamento dos CRI poderá impactar adversamente a rentabilidade dos CRI, uma vez que (a) os Titulares dos CRI poderão não encontrar, no momento do evento, ativos com risco e retorno semelhantes aos CRI; (b) a reaplicação dos recursos resgatados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros mais baixas; e (c) eventuais alterações regulatórias ou tributárias supervenientes poderão reduzir o benefício econômico originalmente projetado para o investimento.

Portanto, o risco de resgate antecipado dos CRI não se limita apenas à alteração do horizonte de investimento, mas também pode implicar perda de rentabilidade em razão da indisponibilidade de ativos similares no mercado e de potenciais efeitos tributários decorrentes de alterações legislativas e regulatórias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência das hipóteses especificas listadas no Termo de Securitização.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Compra e Venda, Pagamento Antecipado Facultativo, Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

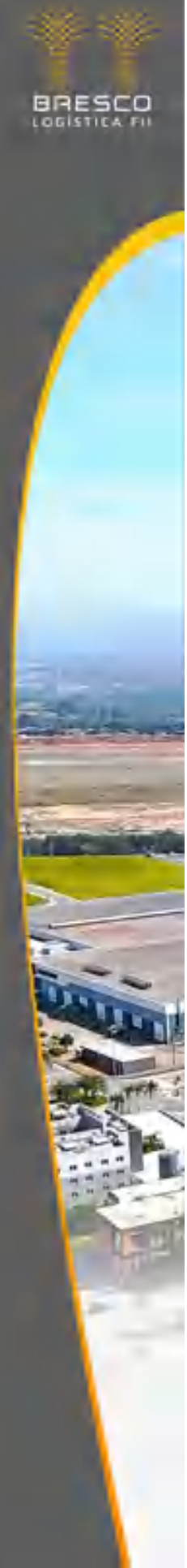
Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos que estejam depositados nas Contas Centralizadoras, os recursos do Fundo de Despesas e dos Créditos Imobiliários, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e do Devedor no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e do Devedor são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis. Contudo, as informações financeiras da Emissora e do Devedor não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi



emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e do Devedor divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Risco da marcação a mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Quórum de deliberação nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas de acordo com os quóruns aplicáveis para cada situação específica, em conformidade com os termos e condições constantes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

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

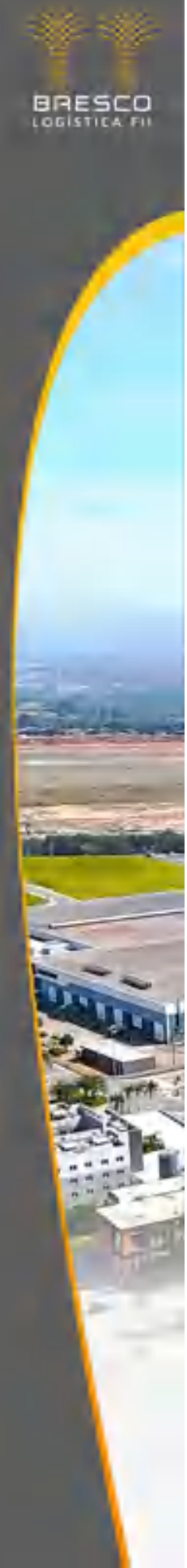
Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, o Devedor é responsável pelos prejuízos a que efetiva e comprovadamente der causa, bem como pelo pontual pagamento dos valores referentes aos Créditos Imobiliários cujos documentos comprobatórios tenham sido objeto de perda, extravio, inexistência ou indisponibilidade, exceto a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



Risco de desapropriação dos Imóveis

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Imóveis, e, consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à discussão tributária dos Imóveis

Os Imóveis possuem débitos de IPTU relativos aos exercícios de (i.a) 2017 a 2021, no valor total histórico de aproximadamente R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), em discussão judicial; (i.b) 2022 a 2024, no valor total histórico de aproximadamente R$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), em discussão judicial, e (i.c) 2025, no valor total histórico de aproximadamente R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), em discussão administrativa ("Demandas IPTU"), e (ii) débitos de ISS, no valor total histórico de aproximadamente R$ 620.000,00(seiscentos e vinte mil reais), em discussão administrativa ("Demanda ISS"). Tais discussões podem resultar em decisões desfavoráveis, implicando na exigência de valores adicionais ou na manutenção de débitos tributários. A eventual obrigação de pagamento de montantes superiores aos inicialmente previstos poderá afetar negativamente a liquidez e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, impactando negativamente a Alienação Fiduciária de Imóveis e os Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar perda da propriedade de tais imóveis, hipótese que poderá afetar a excussão da Alienação Fiduciária, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, representados integralmente pelas CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia do Devedor. Caso o Devedor não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento dos Contratos de Compra e Venda será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

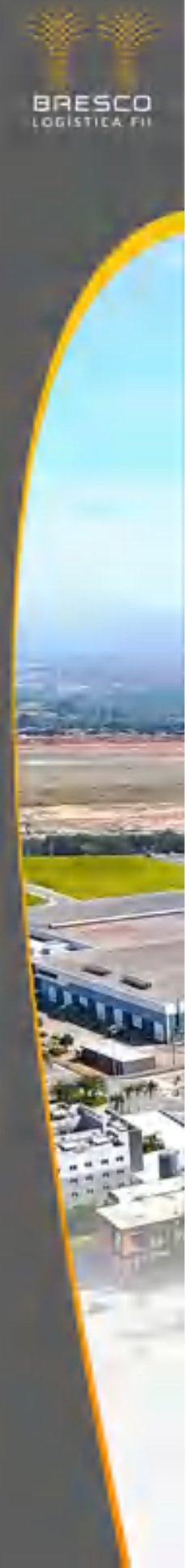
Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração do Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente no Devedor, na qualidade de devedor dos Contratos de Compra e Venda. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis ao Devedor, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedor pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.



Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como amortização e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor. Os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor, na medida em que afete as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Contratos de Compra e Venda e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas 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.

Dessa forma, poderá ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, o que pode resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado às contingências jurídicas dos Imóveis, da Bres Viracopos e da Bresco Simões Filho

Os Imóveis, a Bres Viracopos e a Bresco Simões Filho possuem contingências jurídicas em andamento, decorrentes de processos administrativos e/ou judiciais. Tais discussões podem resultar em decisões desfavoráveis, implicando na exigência de valores adicionais ou na manutenção de obrigações que afetem diretamente os Imóveis e/ou suas proprietárias. A eventual obrigação de cumprimento de montantes superiores aos inicialmente previstos poderá impactar negativamente a liquidez e o valor dos Imóveis e/ou de suas respectivas proprietárias, podendo afetar o Devedor, a Alienação Fiduciária e, consequentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

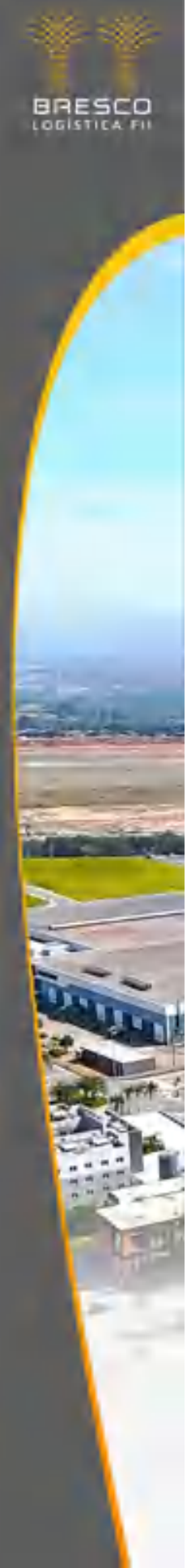
Risco de não recomposição do Fundo de Despesas

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesas será recomposto diretamente pelo Devedor. Desta forma, caso haja inadimplências por parte do Devedor, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam,



eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI. Consequentemente, o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI poderá ser impactado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de não pagamento das Despesas pelo Devedor

Caso o Devedor não realize o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e) Riscos da Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

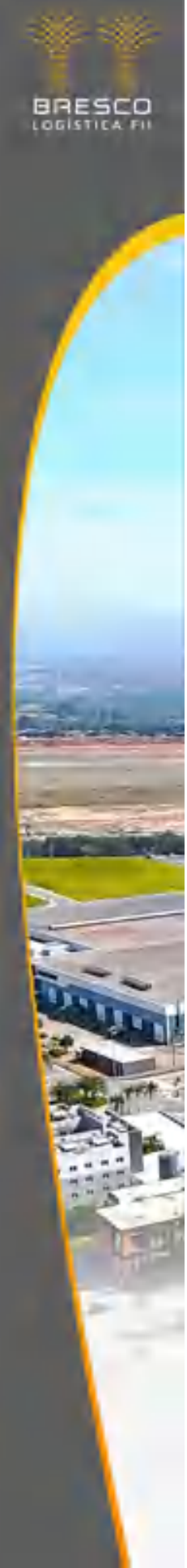
Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico,



operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora 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 Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI,. Por conseguinte, os Titulares dos CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora 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 Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora 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, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Consequentemente, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI pode ser afetada negativamente, o que poderá resultar em eventuais perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

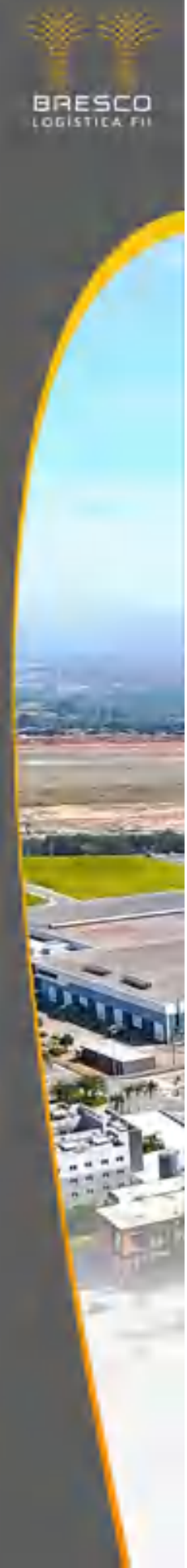
Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

f) Riscos do Devedor

Risco de Crédito e dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está integralmente concentrado no Devedor, que é um fundo de investimento imobiliário cuja carteira é composta por ativos imobiliários e ativos financeiros. A capacidade do Devedor de honrar os pagamentos dos Créditos Imobiliários depende diretamente do desempenho e da valorização dos imóveis integrantes de sua carteira, bem como da performance dos ativos financeiros por ele detidos.



Os ativos imobiliários que compõem a carteira do Devedor estão sujeitos a diversos fatores que podem impactar negativamente seu valor, liquidez e capacidade de geração de receitas, tais como: (i) desvalorização decorrente de fatores macroeconômicos, mudanças regulatórias, alterações de zoneamento, condições socioeconômicas das regiões, restrições de infraestrutura, expropriações, ou decadência econômica das regiões onde estão localizados; (ii) vacância, inadimplência de locatários, renegociação ou rescisão de contratos de locação, concorrência com outros empreendimentos, percepções negativas sobre as regiões dos imóveis, e dificuldades de alienação dos ativos em situações de necessidade; (iii) riscos relacionados à regularidade documental, obtenção e renovação de licenças, existência de áreas não regularizadas, passivos ocultos ou contingências não identificadas em auditorias, bem como eventuais ônus ou gravames anteriores à aquisição; (iv) riscos de sinistros, casos fortuitos e eventos de força maior, para os quais pode não haver cobertura securitária suficiente, e que podem gerar custos adicionais, perda de receitas, necessidade de reparos ou reconstrução, e até mesmo ações judiciais; (v) passivos ambientais, cíveis, fiscais, trabalhistas ou outros, inclusive decorrentes de períodos anteriores à aquisição dos ativos, que podem resultar em obrigações de pagamento substanciais, restrições de uso dos imóveis ou impactos reputacionais.

Adicionalmente, os ativos financeiros integrantes da carteira do Devedor, bem como os emissores de títulos que eventualmente a compõem, podem não cumprir suas obrigações de pagamento de principal e juros, impactando negativamente o patrimônio do Devedor. Eventos que afetem as condições financeiras dos locatários, emissores ou devedores dos ativos financeiros, bem como oscilações de preços e liquidez desses ativos, podem comprometer a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações perante os investidores.

Diante desse cenário, qualquer deterioração no valor, liquidez ou capacidade de geração de receitas dos imóveis e ativos financeiros do Devedor pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Além disso, em razão da natureza ilíquida dos ativos imobiliários que compõem a maior parte da carteira do Devedor, caso seja exigido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, o Devedor pode não ter os recursos para honrar tal pagamento, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Devedor

O Devedor está sujeito a alterações na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo leis tributárias, cambiais, urbanísticas, ambientais e normas da CVM e do Banco Central. Mudanças na Lei do Inquilinato, no Código Civil, no Estatuto da Cidade ou em outras normas podem afetar adversamente as receitas do Devedor, a exploração dos imóveis e a rentabilidade dos investimentos. O risco tributário inclui a criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou revogação de isenções, podendo impactar negativamente os resultados do Devedor e, portanto, o adimplemento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

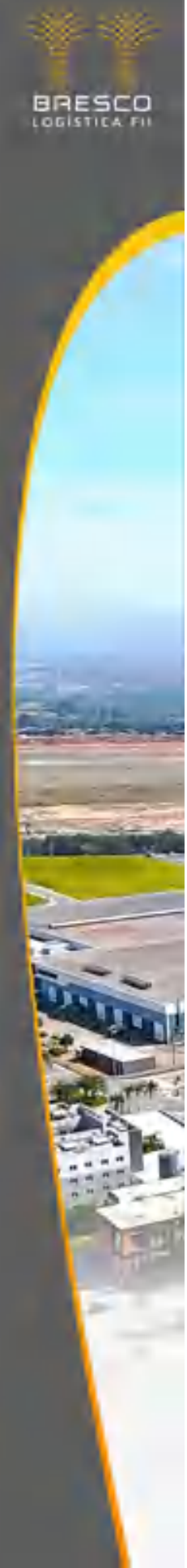
Interferência do Governo Brasileiro na economia

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 relevante nas atividades da Emissora ou do Devedor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média



Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos das companhias ou dos devedores dos financiamentos.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.163). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, mas a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

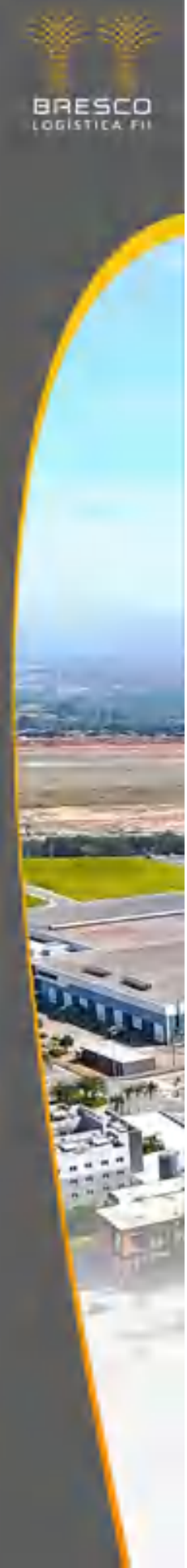
Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem trazer efeitos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo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

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

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

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, os Cedentes ou o Devedor, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora ou do Devedor, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em 24 de fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre *commodities* (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de entidades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e do Devedor, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino "Hamas" realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

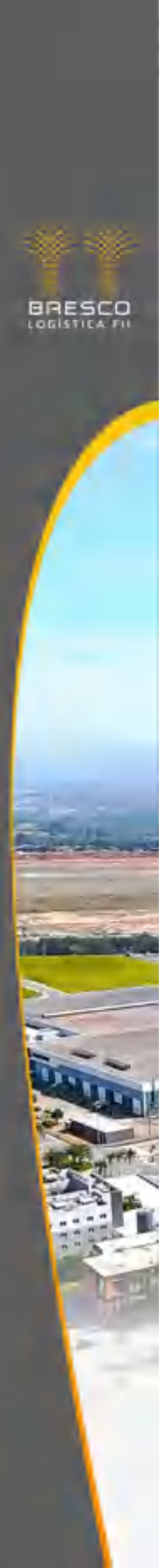
Recentemente, o governo dos Estados Unidos implementou tarifas comerciais sobre uma variedade de bens e serviços, contribuindo para o aumento da incerteza nas dinâmicas do comércio global. O aumento de tarifas e outras barreiras comerciais pode afetar negativamente a economia brasileira.

No caso específico do Brasil, o governo dos Estados Unidos anunciou a imposição de uma tarifa de 50% sobre certas importações brasileiras, incluindo bens industriais, commodities e produtos agrícolas, com vigência a partir de 6 de agosto de 2025, salvo exceções específicas. As justificativas apresentadas pelo governo dos Estados Unidos incluem preocupações com supostas restrições de compromissos comerciais e de direitos humanos. A adoção dessa tarifa tem potencial para reduzir a competitividade das exportações brasileiras nesses segmentos, afetar fluxos comerciais bilaterais e gerar impactos negativos sobre cadeias produtivas e setores exportadores relevantes para a economia brasileira, incluindo o setor logístico.

Adicionalmente, a intensificação das tensões comerciais e mudanças mais amplas na política de comércio podem impactar a economia global. O aumento das tensões diplomáticas entre Brasil e Estados Unidos pode resultar em barreiras comerciais adicionais, sanções setoriais, restrições de acesso a tecnologias críticas ou redução de investimentos norte americanos no Brasil, o que poderia afetar adversamente especialmente setores de energia, combustíveis e logística. A intensificação das tensões comerciais globais, somada à volatilidade da economia brasileira e ao risco de deterioração nas relações bilaterais com os Estados Unidos, pode amplificar riscos já existentes.

Além dos casos descritos acima, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iii) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Emissora e do Devedor, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



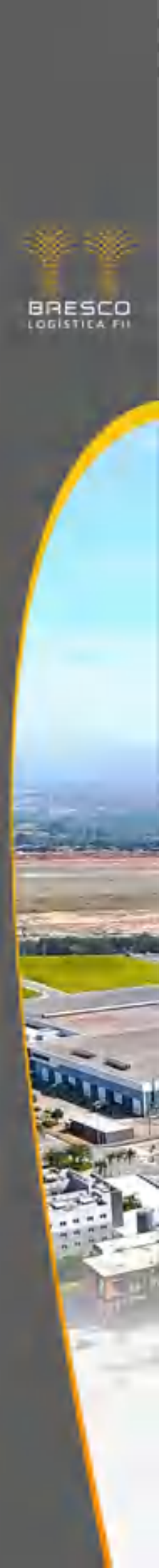
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais.

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, do Devedor e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, do Devedor e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

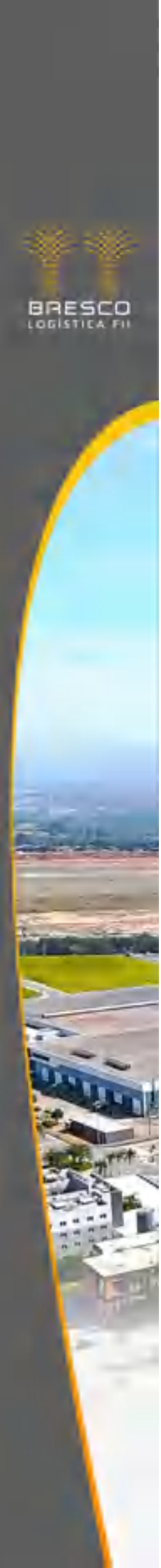
A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos clientes, e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



5. CRONOGRAMA



5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta ("Cronograma da Oferta"):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/12/2025
2.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado informando acerca da divulgação da nova versão do Prospecto Preliminar(4) Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	02/12/2025
3.	Início das Apresentações de *Roadshow*	03/12/2025
4.	Início do Período de Reserva	08/12/2025
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta(5) Disponibilização desta nova versão do Prospecto Preliminar	12/12/2025
6.	Início do Período de Desistência(6)	15/12/2025
7.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2025
8.	Encerramento do Período de Desistência	19/12/2025
9.	Procedimento de Precificação	19/12/2025
10.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação das datas de pagamento da Remuneração dos CRI e do resultado do Procedimento de Precificação (7) Disponibilização deste Prospecto Definitivo	22/12/2025
11.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	23/12/2025
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início (3)

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora 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 no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto.

(3) A negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral está sujeita também ao atendimento de determinadas condições previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.

(4) Cronograma alterado em decorrência do comunicado ao mercado da Oferta divulgado em 02 de dezembro de 2025 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, para prever a disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar divulgada em 02 de dezembro de 2025.

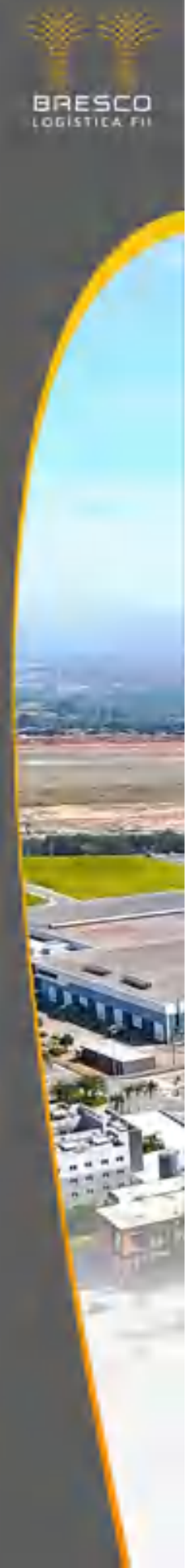
(5) Cronograma alterado em decorrência do comunicado ao mercado da Oferta divulgado em 12 de dezembro de 2025 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, para prever a disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar divulgada em 12 de dezembro de 2025.

(6) "Período de Desistência": significa o período compreendido entre os dias 15 de dezembro de 2025 (inclusive) e 19 de dezembro de 2025 (inclusive), no qual os Investidores puderam desistir da subscrição dos CRI, em decorrência da alteração do cronograma tentativo da Oferta. Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tinham aderido à Oferta foram comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmassem, nesse período, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta. Caso o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, tivesse tido interesse em revogar sua intenção de investimento, deveria ter informado, nesse período, sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua intenção de investimento, tendo sido presumido, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em **NÃO** revogar sua aceitação.

(7) Comunicado ao Mercado divulgado em 22 de dezembro de 2025 em decorrência da alteração da Remuneração dos CRI, conforme taxas definidas no Procedimento de Precificação e da alteração das datas de pagamento da Remuneração dos CRI.

Em 12 de dezembro de 2025, foi divulgado Comunicado ao Mercado sobre (i) a alteração no cronograma estimado da Oferta; e (ii) a disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar, em relação às versões divulgadas em 01 de dezembro de 2025 e 02 de dezembro de 2025, considerando alterações nas Seções 18 do Prospecto Preliminar.

O cronograma tentativo da Oferta passou a prever: (i) a abertura e o encerramento do Período de Desistência, de Investidores que já tiverem aderido à Oferta na data de divulgação do Comunicado ao Mercado; e (ii) a disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar, divulgados em 12 de dezembro de 2025. Diante desta modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já haviam aderido à Oferta, mediante o envio de intenções de investimento, foram comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmassem, até o dia 19 de dezembro de 2025, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenham enviado sua intenção de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados



Pessoas Vinculadas, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, tendo sido presumido, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido, observados os Critérios de Restituição.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "*7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta*", na página 44 deste Prospecto.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A SRE poderá proceder à suspensão da 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 referido prazo, sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM poderá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importará no cancelamento do referido registro. A resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado acima não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

b) os prazos, condições e forma para:

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação,

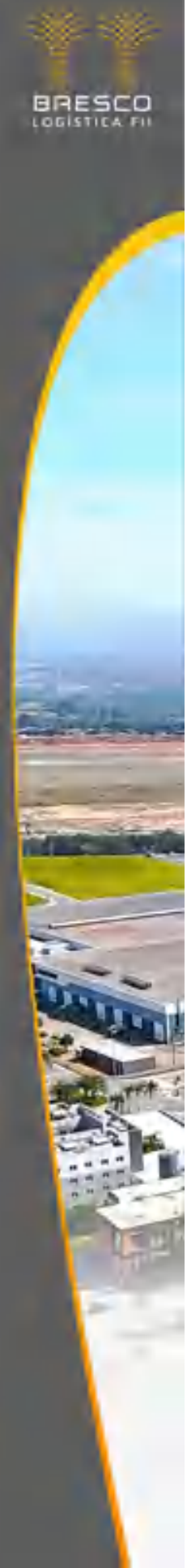
Período de Reserva. Entre os dias 08 de dezembro de 2025 e 18 de dezembro de 2025 ("Período de Reserva"). Mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;" deste Prospecto.

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

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

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso,

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



Critério de Colocação. Considerando que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado discricionariamente, pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora.

O resultado da colocação acima foi informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Precificação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados, à vista, em moeda corrente nacional, no mesmo dia da sua subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.

Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais (custo all-in) do Devedor estabelecidos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, observado que referido ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data de integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração da taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE; ou (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.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral,

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

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

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável.

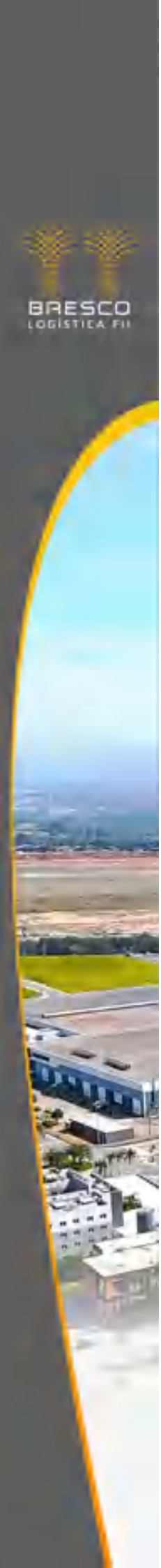
Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia,

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável e nos Documentos da Operação.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e

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

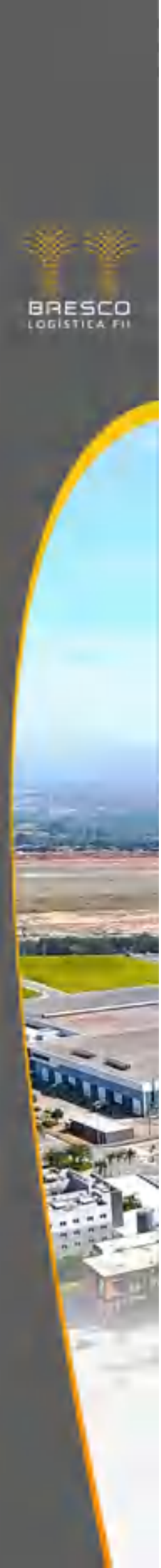


(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

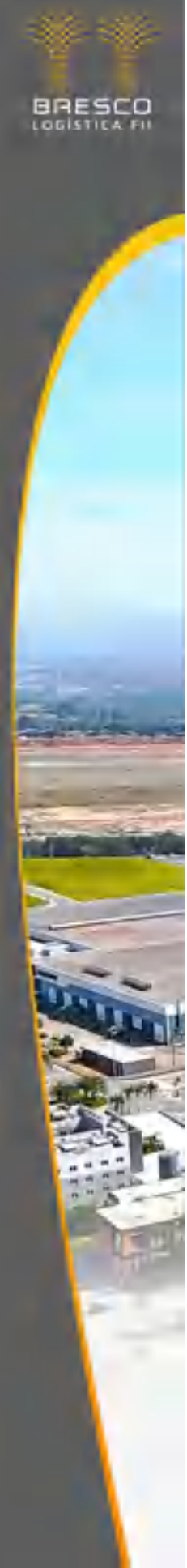
Vedação à Negociação: A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários".

Ademais, conforme indicadas na Seção "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

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, do Devedor e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" do presente Prospecto.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

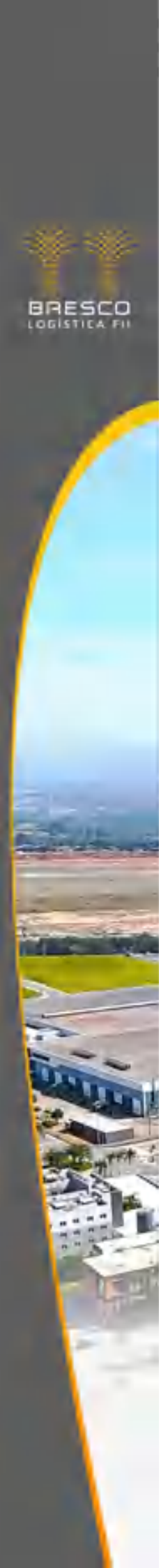


6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

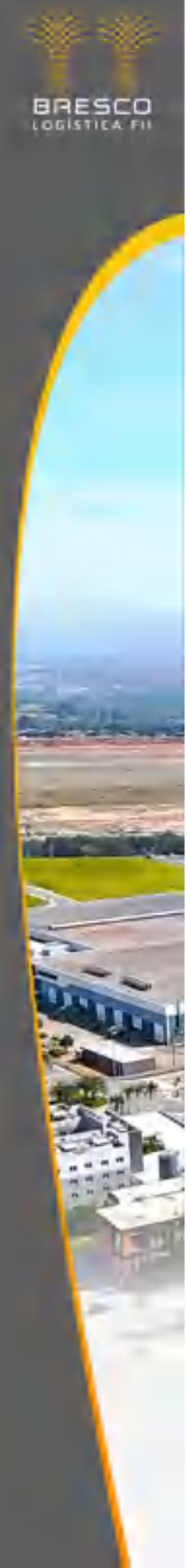
Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

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

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ocorrer entre o público investidores em geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e/ou dispensa de cumprimento de tais requisitos pela SSE; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados ao Devedor, aos Cedentes e ao seu mercado de atuação; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Modificação da Oferta

A Oferta foi modificada em 12 de dezembro de 2025, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, sendo certo que (a) a modificação foi divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores se acautelaram e se certificaram, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor estava ciente de que a Oferta foi alterada e de que tinha conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tinham aderido à Oferta foram imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmassem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, tendo sido presumido, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Caso o Investidor tivesse revogado sua aceitação e já tivesse efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor teria sido, conforme o caso, devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

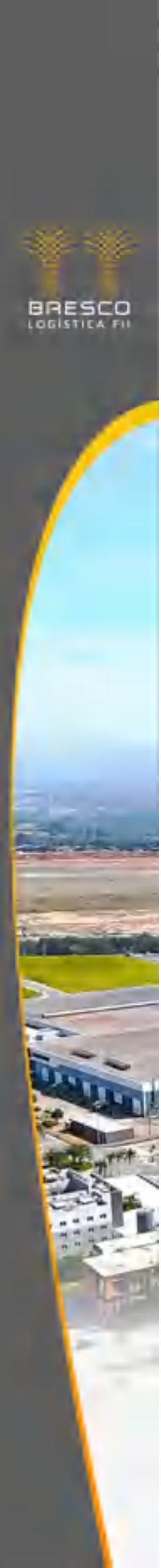
Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no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

Conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, caso houvesse revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-iam sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores seriam devolvidos pela Emissora.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta foi feito pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e com o Devedor.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

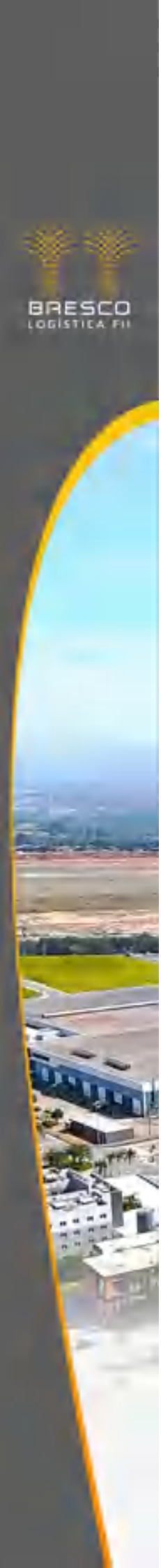
Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução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



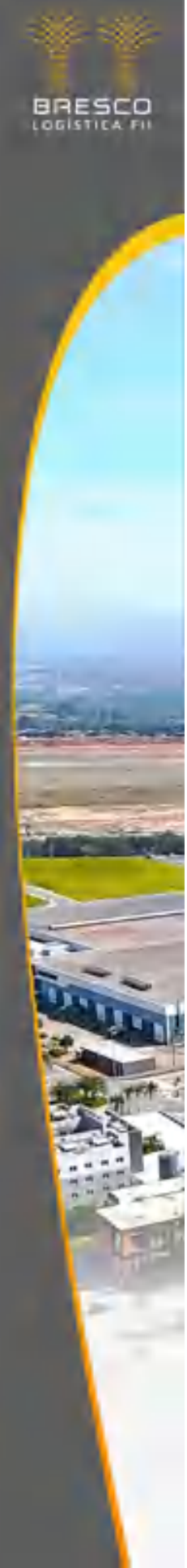
presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, exceto no caso previsto no item "i" acima, hipótese em que a desistência do pedido de reserva poderá ocorrer sem ônus para o subscritor ou adquirente.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, tendo em vista que a Oferta será realizada por meio do rito de registro automático, sua eventual revogação prescinde de manifestação da SRE e o comunicado ao mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do "Sistema SRE", dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, referido comunicado deverá ser divulgado também nos Meios de Divulgação.

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25.

A Cessão dos Créditos Imobiliários, a Operação de Securitização e a Oferta não dependem de aprovação societária específica do Devedor e do FII Coinvest. Não obstante, a a outorga da Alienação Fiduciária pela Bres Viracopos foi aprovada pelo conselho de cotistas do FII Growth, em reunião realizada em 01 de dezembro de 2025. A celebração dos Contratos de Compra e Venda foram aprovadas (i) pelos cotistas da FII Coinvest, reunidos em assembleia especial extraordinária de cotistas do FII Coinvest, realizada em 22 de outubro de 2025; (ii) pelos cotistas da FII Growth, reunidos em assembleia especial extraordinária de cotistas do FII Growth, realizada em 24 de novembro de 2025; e (iii) pelos cotistas do Devedor, reunidos em assembleia especial de cotistas do Devedor, realizada em 19 de novembro de 2025.

A celebração do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos e do Contrato de Alienação Fiduciária, bem como a outorga da Alienação Fiduciária em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram aprovadas pelos sócios da Bres Viracopos, conforme ata de reunião realizada em 01 de dezembro de 2025.

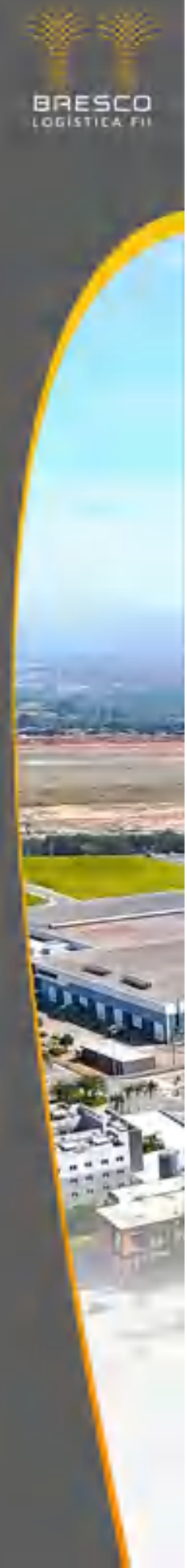
8.4. Regime de distribuição

De acordo com o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) descrito abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes da Distribuição (ou renunciadas por parte dos Coordenadores, a seu exclusivo critério), os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores, no montante equivalente ao Valor Total da Emissão, em regime de garantia firme de colocação, na proporção e nos valores estabelecidos na tabela abaixo, de forma individual e não solidária ("Garantia Firme"), observado que, caso os Coordenadores exerçam a Garantia Firme de colocação, seu exercício se dará sobre o saldo de CRI não distribuídos, na proporção descrita na tabela abaixo e limitado ao volume indicado abaixo.

Coordenador	Volume Limite de Garantia firme de cada Coordenador	Percentual Correspondente à Garantia Firme de Colocação Prestada por cada Coordenador
Coordenador Líder	R$ 123.589.000,00 (cento e vinte e três milhões, quinhentos e oitenta e nove mil reais)	50% (cinquenta por cento)
Bradesco BBI	R$ 123.586.000,00 (cento e vinte e três milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais)	50% (cinquenta por cento)
Total	**R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil de reais)**	**100% (cem por cento)**

A Garantia Firme é válida até 30 de dezembro de 2025 (inclusive) ("Prazo Final para Exercício da Garantia Firme"), após a qual se encerra automaticamente qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à colocação firme dos CRI, podendo ser prorrogada de comum acordo entre os Coordenadores e o Devedor.

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de Precificação dos CRI, existir saldo remanescente de CRI não subscrito.



Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável e nos Documentos da Operação.

Fica o Coordenador Líder autorizado a contratar, por conta e ordem do Devedor, sociedade pertencente ao seu grupo econômico para que preste parte dos serviços descritos no Contrato de Distribuição, permanecendo, todavia, o Coordenador Líder responsável pelas obrigações assumidas no Contrato de Distribuição. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará por escrito o Devedor a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à Contratada, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à respectiva Contratada corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, com aplicação da cláusula de *gross-up* prevista no Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Bradesco BBI poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, incluindo o Banco Bradesco S.A., como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Bradesco BBI.

Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de Garantia Firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo da Oferta. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta conta com a participação de outras instituições, que não se enquadram como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições ("Participantes Especiais"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão").

O Plano de Distribuição assegurou (i) que o tratamento conferido aos Investidores fosse equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; (iii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiassem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não fossem consideradas Pessoas Vinculadas; e (iv) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais ("Instituições Participantes da Oferta") recebessem previamente exemplar (a) do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e da lâmina da Oferta, a ser elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160, observados os modelos pré-estabelecidos na Resolução CVM 160 ("Lâmina"), disponibilizados ao mercado quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado"), e (b) deste Prospecto Definitivo (e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), disponibilizado ao mercado quando da divulgação do anúncio de início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), sendo certo que todos os documentos acima mencionados foram disponibilizados nos Meios de Divulgação.

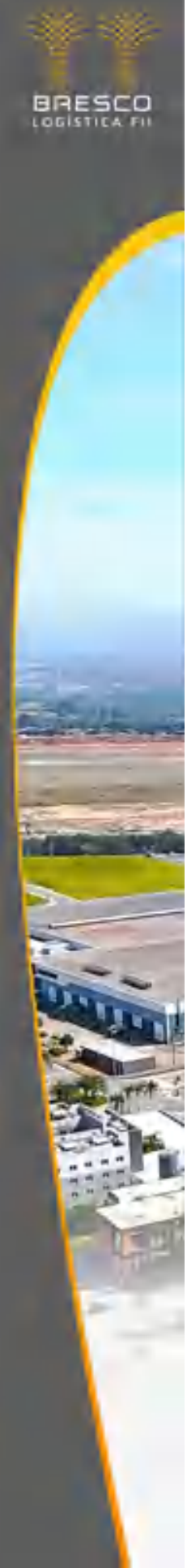
A Oferta não conta com esforços de colocação no exterior.

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

O público-alvo da Oferta será composto por Investidores.

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

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, puderam ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com o Devedor. Os materiais publicitários utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160. Os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores utilizados foram divulgados pela Emissora e pelos Coordenadores nas suas respectivas páginas da rede mundial de computadores em até 1 (um) dia após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.



Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação.

Período de Colocação. A Oferta deverá ser concluída dentro do Período de Colocação (conforme abaixo definido), vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

Aceitação da Oferta. Vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e serão integralizados pelo preço de integralização dos CRI, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

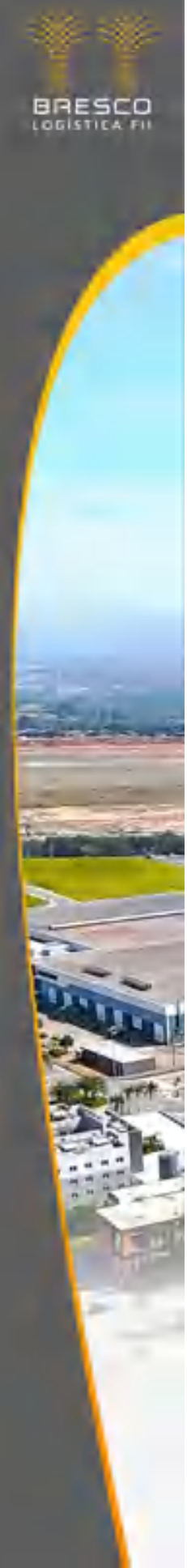
Pessoas Vinculadas. Não foi aceita a participação de Investidores consideradas Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para mais informações relacionadas à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável ("Período de Colocação"), vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

Liquidação Financeira. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada no Termo de Securitização ("Conta Centralizadora Operacional 1" e, em conjunto com a Conta Centralizadora Operacional 2 (conforme definida no Termo de Securitização), as "Contas Centralizadoras").

O preço de integralização dos CRI será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas datas de integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sendo que, neste último caso, os rendimentos decorrentes da aplicação *overnight* dos recursos da integralização dos CRI deverão ser somados ao Preço de Aquisição.



A transferência, aos Cedentes, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, nos prazos previstos no Contrato de Cessão.

Encerramento da Oferta. Após o encerramento do Período de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que correr primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, conforme descrito na Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

Vedação à Negociação: A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários" deste Prospecto.

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

Procedimento de Precificação dos CRI. Os Coordenadores organizaram procedimento de precificação para a definição, na data definida no Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI, que serão remunerados com juros equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Procedimento de Precificação dos CRI").

O resultado do Procedimento de Precificação dos CRI foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, e comunicado ao mercado e à B3, anteriormente à data da primeira integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

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

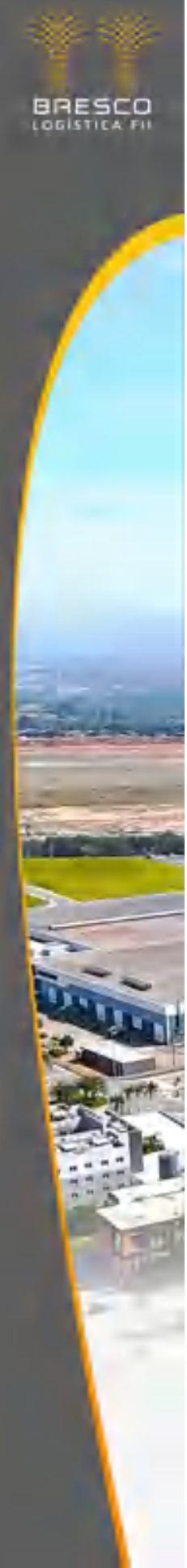
A intenção de investimento: (i) continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitou a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; (iii) incluiu a declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) após a divulgação do comunicado ao mercado de modificação de Oferta, cientificou, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluiu declaração assinada pelo subscritor de que teve conhecimento das novas condições da Oferta.

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

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

OS COORDENADORES RECOMENDARAM AOS INVESTIDORES QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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



Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, foi assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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

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

Pessoas Vinculadas. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de investidores consideradas Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação da respectiva intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor informou nas respectivas intenções de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, administradores dos Coordenadores, da Emissora, do Devedor, dos Cedentes ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, 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 pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

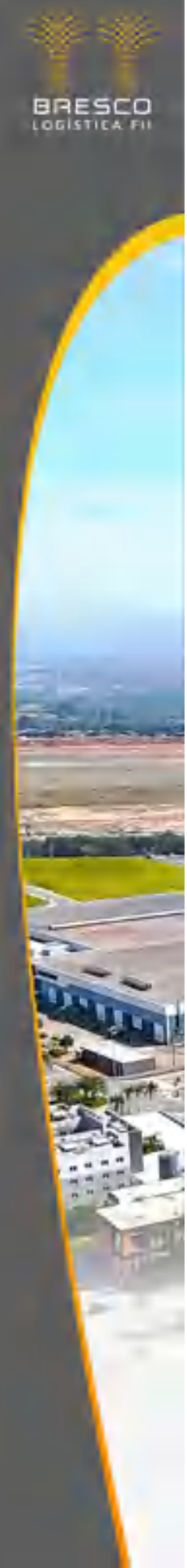
Como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo certo que as intenções de investimento realizadas por tais Investidores consideradas Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas exceções do seu parágrafo 1º.

OS COORDENADORES ALERTARAM QUE OS INVESTIDORES DEVERIAM ESTAR CIENTES DE QUE, CASO FOSSE PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE FOSSEM PESSOAS VINCULADAS PODERIA REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Critério de Colocação. Vide Seção "5.1. b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral." deste Prospecto.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Prospecto, à Emissora e ao Devedor, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

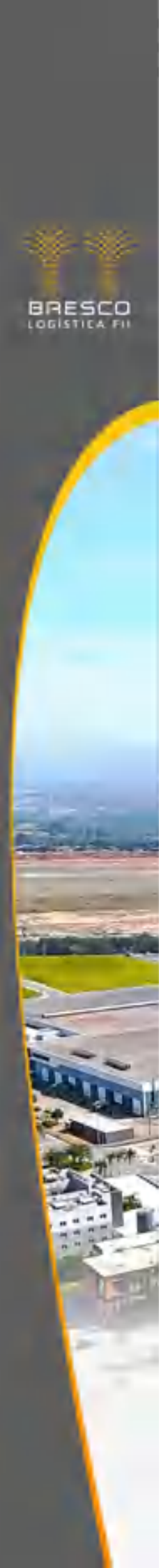


8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

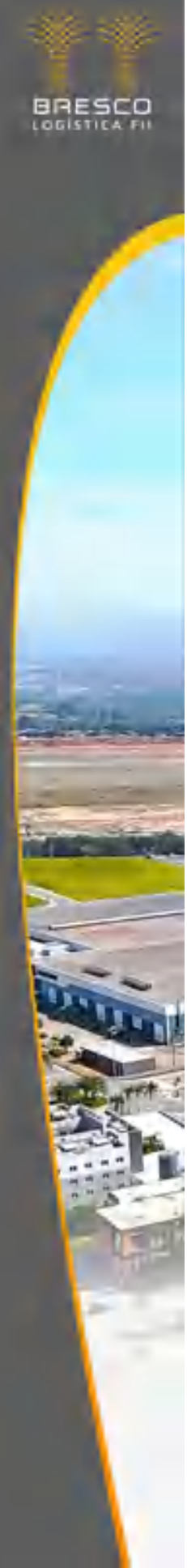
Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI, bem como não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite mínimo ou máximo de aplicação em CRI, respeitados o Valor Nominal Unitário e o Valor Total da Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



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

Nos termos do Termo de Securitização, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos ou garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI.

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Bres Viracopos alienará e transferirá, de forma irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições, ressalvados aqueles descritos no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Emissora, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo que o Devedor ficará autorizado a receber os direitos remanescentes da propriedade fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

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

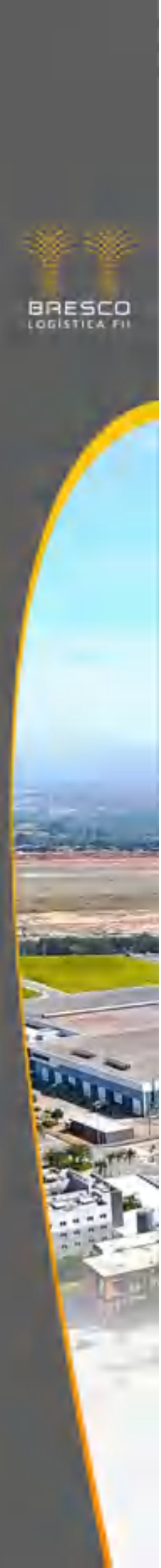
Não aplicável à estrutura da Oferta. No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

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

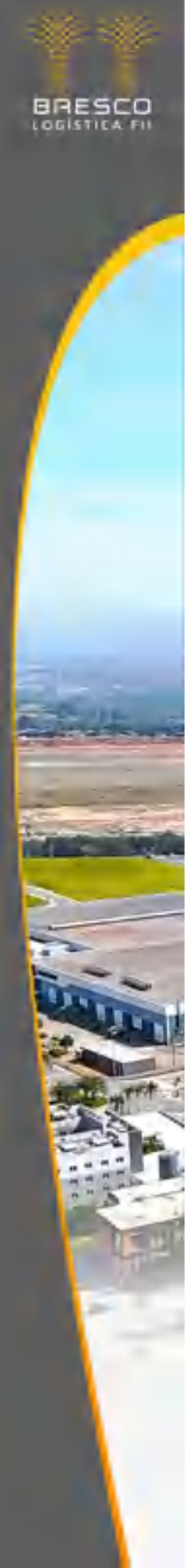
Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

Os recursos das Contas Centralizadoras, inclusive o Fundo de Despesas, serão aplicados a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ("Investimentos Permitidos").



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS



10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda têm, na data de divulgação deste Prospecto o valor nominal de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais), sendo que (i) R$ 206.799.663,67 (duzentos e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos) serão devidos em razão do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos; e (ii) R$ 40.375.336,33 (quarenta milhões, trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos) serão devidos em razão do Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho ("Valor Total dos Créditos Imobiliários").

(b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Sobre o saldo da Valor Total dos Créditos Imobiliários incidirá, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI da imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento de cada uma das parcelas, correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), acrescidos de juros remuneratórios equivalentes 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação ("Juros").

(c) prazos de vencimento

Os Créditos Imobiliários terão prazo de vencimento de 1.823 (mil, oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de dezembro de 2030.

(d) períodos de amortização

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão amortizados na data de vencimento, quer seja, 12 de dezembro de 2030.

(e) finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento aos Cedentes do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão. A finalidade do pagamento do Preço de Aquisição pela Securitizadora é o pagamento antecipado aos Cedentes para fins da aquisição, pelo Devedor, das quotas das Sociedades, com vistas a adquirir os Imóveis.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

(f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não foram e não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. No entanto, foi avençado nos Contratos de Compra e Venda e no Contrato de Cessão que, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária.

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora

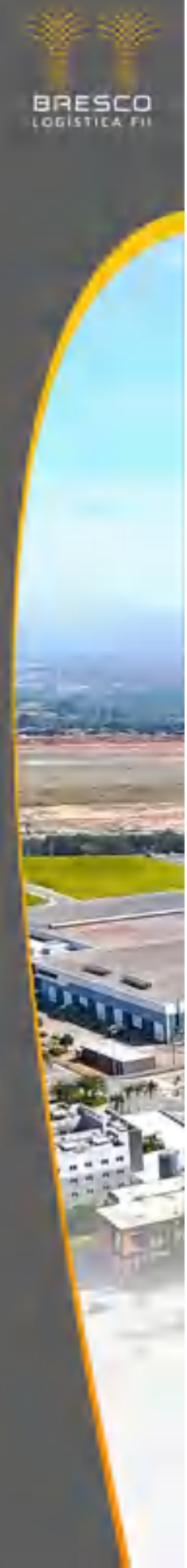
Em 01 de dezembro de 2025, foram celebrados os Contratos de Compra e Venda, sendo que referidos contratos foram aditados em 01 de dezembro de 2025.

Em 01 de dezembro de 2025, os Cedentes cederam à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão. Referida cessão de crédito foi realizada sem qualquer coobrigação dos Cedentes, e os direitos creditórios cedidos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. Na mesma data, a Securitizadora emitiu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

Nos termos previstos no Contrato de Cessão, a efetiva cessão dos Créditos Imobiliários, para a Securitizadora e o pagamento do Preço da Cessão estão condicionados ao cumprimento de determinadas condições precedentes, dentre as quais a subscrição e integralização dos CRI.

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará aos Cedentes, o respectivo Preço da Cessão. O pagamento do Preço de Cessão implicará a desoneração e quitação automática do Devedor e da Emissora para com os Cedentes em relação ao pagamento do preço devido pelo Devedor relativo aos Créditos Imobiliários, sub-rogando-se a Securitizadora em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo os Cedentes responsáveis, exclusivamente perante o Devedor, tão somente pelas obrigações por elas assumidas nos termos dos Contratos de Compra e Venda.

A Securitizadora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionária representativas do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.



10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, de forma que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários devidos.

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

A cessão do crédito pelos Cedentes no âmbito da operação se dá em razão da necessidade de recebimento antecipado dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda. Os Cedentes não levaram em consideração os aspectos de crédito do Devedor.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários cabe à Emissora, cabendo-lhe (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Compra e Venda; (b) receber nas Contas Centralizadoras de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor, ou por terceiros, por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos que possam afetar os Créditos Imobiliários; (c) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos; e (d) usar da necessária diligência no acompanhamento de eventuais ações judiciais relacionadas aos Documentos da Operação, em todos os seus trâmites, até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

A Emissora poderá ingressar com ação de execução visando o recebimento dos Créditos Imobiliários, bem como celebrar acordos com o Devedor, independentemente de consentimento dos Cedentes.

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

Até a presente data, não ocorreram quaisquer perdas e/ou em pré-pagamentos com relação aos Créditos Imobiliários.

O Devedor não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência ou pré-pagamento em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento ou securitização imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 1,19% dos CRI de sua emissão com lastro em direitos creditórios com a mesma natureza dos Créditos Imobiliários foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

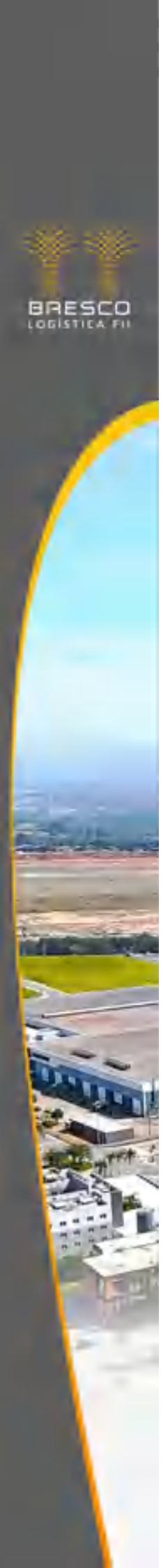
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas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

Não obstante os melhores esforços da Emissora, do Devedor, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, o Devedor e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora 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.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros do Devedor e o respectivo impacto nestes com a aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas ou Pré-Pagamento*" na página 28 deste Prospecto.

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

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



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

Recompra Compulsória: Os Cedentes serão responsáveis, de forma solidária entre si, por recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme representados pelas CCI, pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido) ("Recompra Compulsória") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Hipóteses de Recompra Compulsória"):

(i) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;

(ii) não cumprimento, por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação dos quais os Cedentes sejam parte, que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iii) descumprimento por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iv) questionamento, por qualquer dos Cedentes, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer termo do Contrato de Cessão; e

(v) caso seja verificada a falsidade, inveracidade, imprecisão, incompletude ou desatualização das declarações prestadas por qualquer dos Cedentes nos Documentos da Operação, desde que afete a existência, dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária.

Na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de tal hipótese, notificar a Emissora e realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo descrito na Cláusula 8.3 do Contrato de Cessão. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora junto aos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos do recebimento do Valor de Recompra, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pelos Cedentes à Emissora, caso se verifique uma Hipótese de Recompra Compulsória, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI na data do efetivo pagamento, nos termos do Termo de Securitização ("Valor de Recompra"), não sendo devido pelos Cedentes qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória exceto em caso de atraso no pagamento do Valor da Recompra, hipótese em que serão aplicados as multas e os encargos moratórios.

Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pelos Cedentes à Emissora em caso de verificação de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 30º (trigésimo) dia imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pelos Cedentes, de notificação da Emissora informando a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória, ou (ii) à notificação, dos Cedentes à Emissora, sobre a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória.

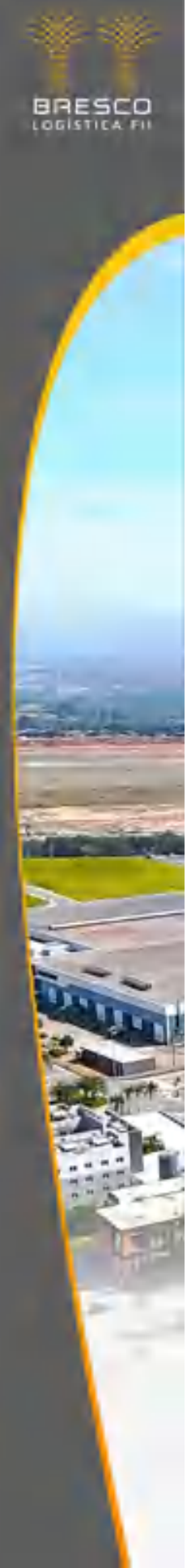
Os pagamentos recebidos pela Emissora deverão ser creditados nas Contas Centralizadoras e aplicados única e exclusivamente para a liquidação antecipada dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

As Partes desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no Cláusula 8.2 do Contrato de Cessão.

Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória: Sem prejuízo das demais obrigações do Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória, a Emissora deverá retroceder, livres de ônus e gravames e sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, aos Cedentes, todos os Créditos Imobiliários que ainda estiverem em nome da Emissora até o 1º (primeiro) dia útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra.

Uma vez verificada a retrocessão prevista na Cláusula 8.4 do Contrato de Cessão, os Cedentes e a Emissora ficarão completamente desobrigados em relação a qualquer das disposições do Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

Eventos de Multa Indenizatória: Uma vez concluída a Cessão e o correspondente pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão, o Devedor será responsável pelo pagamento de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"), sem prejuízo de eventual direito de regresso do Devedor em face do(s) Cedente(s), conforme termos e condições previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda:



(i) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados, por decisão judicial, decisão arbitral ou decisão administrativa como inaptos para fins de emissão dos CRI e/ou sua utilização como lastro dos CRI seja vedada;

(ii) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados nulos, com base em uma sentença transitada em julgado que não tenha seus efeitos suspensos no prazo estipulado;

(iii) se os Contratos de Compra e Venda, o Contrato de Cessão e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária, ou qualquer de suas disposições, forem declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por meio de decisão judicial ou administrativa; e

(iv) caso o Contrato de Cessão, os Contratos de Compra e Venda ou o Contrato de Alienação Fiduciária sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindido ou por qualquer outra forma extintos.

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, será devido pelo Devedor à Emissora multa indenizatória, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra ("Multa Indenizatória").

O Valor da Multa Indenizatória deverá ser pago em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da ocorrência de um evento que culmine no pagamento da Multa Indenizatória, enviada pela Emissora ao Devedor ou Cedentes, conforme o caso. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

Após o pagamento da Multa Indenizatória, a Emissora cederá ao Devedor, livres de ônus e gravames, sem que seja devido qualquer pagamento adicional, os Créditos Imobiliários que sejam de sua titularidade em tal data.

Pagamento Antecipado Facultativo. A partir de 15 de dezembro de 2027, o Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial das parcelas integrantes da Primeira Parcela (conforme definido nos Contratos de Compra e Venda), observado o disposto abaixo ("Pagamento Antecipado Facultativo").

O valor do Pagamento Antecipado Facultativo corresponderá ao valor total ou parte da Primeira Parcela ou o saldo da Primeira Parcela, acrescido (a) de Atualização Monetária e dos Juros, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, (b) dos eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias pendentes; e (d) do prêmio, em percentual equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicados pelo prazo remanescente da Primeira Parcela, incidente sobre o valor total ou parcial a ser pago antecipadamente da Primeira Parcela, ou saldo da Primeira Parcela, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme fórmula abaixo ("Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo"):

$$VPA = (VNa + J) \times (Pr/252) \times P))$$

onde:

VPA = Valor do Pagamento Antecipado Facultativo;

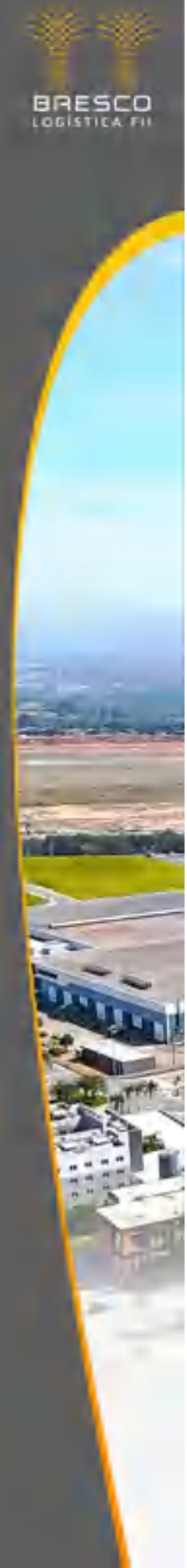
VNa = valor atualizado da Primeira Parcela ou saldo do valor atualizado da Primeira Parcela, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

J = Juros devidos na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

P = Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo; e

Pr = quantidade de Dias Úteis da data do Pagamento Antecipado Facultativo até o fim prazo remanescente da Primeira Parcela.

O Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser comunicado à Securitizadora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar o efetivo Pagamento Antecipado Facultativo por meio de comunicação escrita individual à Securitizadora ("Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo"). A Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data do Pagamento Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade ou parte do saldo devedor da Primeira Parcela; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Facultativo.



A realização do Pagamento Antecipado Facultativo que compreender apenas parte do saldo devedor da Primeira Parcela deverá obedecer ao limite máximo correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do principal dos CRI.

Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo. O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a contar da data do Encerramento da Oferta, realizar oferta de pagamento antecipado facultativo da totalidade da Primeira Parcela ou do seu saldo, conforme o caso ("Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo"), a ser operacionalizada na forma prevista abaixo.

Procedimento para Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo: Na hipótese prevista acima, o Devedor deverá notificar, por escrito, a Securitizadora, informando que deseja realizar a Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, cuja comunicação deverá conter, no mínimo: (i) o valor da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, (ii) a data em que se efetivará referido pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias nem exceder 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da notificação prevista neste parágrafo, (iii) o valor do prêmio sobre o valor objeto do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, se for o caso, o qual não poderá ser negativo, (iv) eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo pelos respectivos titulares de CRI, e (v) demais informações relevantes para a realização da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo. A apresentação de proposta de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pelo Devedor a partir da data de encerramento da Oferta.

Observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá levar a proposta de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo mencionada acima aos Titulares dos CRI, os quais deverão se manifestar sobre a Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo.

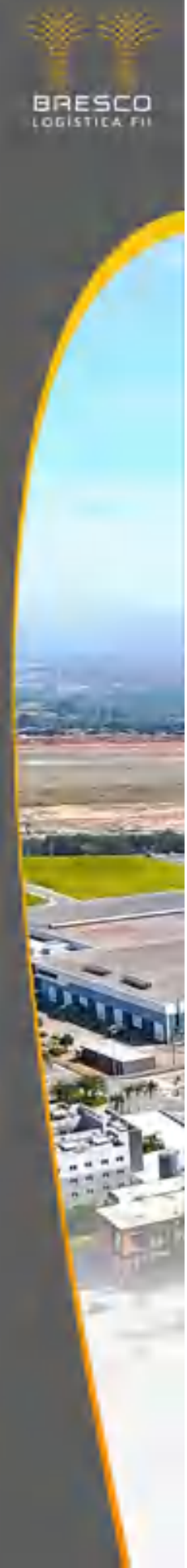
A Securitizadora deverá informar o Devedor, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do prazo mencionado acima, o valor do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, que deverá equivaler aos valores necessários para resgate antecipado dos CRI cujos titulares aderiram à Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, acrescido de eventuais despesas. O Devedor deverá realizar o pagamento antecipado de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, correspondentes ao volume de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo.

Pagamento Antecipado Obrigatório – Venda de Imóveis. O Devedor deve, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, independentemente de prévia deliberação pelo Titulares dos CRI, utilizar os recursos decorrentes da venda da totalidade ou parte dos Imóveis Alienados Fiduciariamente a terceiros ("Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente"), no montante necessário para observar o LTV Máximo, para a realização de pagamento antecipado obrigatório, devendo ser observado, neste caso, o disposto abaixo ("Pagamento Antecipado Obrigatório"):

(i) o Devedor deverá comunicar a Securitizadora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para o Pagamento Antecipado Obrigatório, a sua intenção em realizá-lo, com os recursos decorrentes da referida venda ("Comunicação de Venda dos Imóveis"), informando, em referida Comunicação de Venda dos Imóveis: (a) o valor da Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo que o valor necessário para que o LTV Máximo esteja enquadrado deverá ser utilizado para realização do Pagamento Antecipado Obrigatório; (b) se a referida venda será sobre parte ou sobre a totalidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente desconsiderados o Terreno para Expansão e o Terreno Não Desenvolvido; (c) memória de cálculo descrita no item (ii) abaixo; (d) a data em que será realizado o Pagamento Antecipado Obrigatório; (e) o valor do Pagamento Antecipado Obrigatório decorrente da Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (f) quaisquer outras informações adicionais para fins do Pagamento Antecipado Obrigatório decorrente da Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e

(ii) o Devedor deverá encaminhar à Securitizadora, juntamente com a Comunicação de Venda dos Imóveis, memória de cálculo com base nos últimos laudos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, preparados nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, comprovando que a Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com o consequente Pagamento Antecipado Obrigatório, não acarretará o descumprimento do LTV Máximo (conforme abaixo definido) na data da referida venda, sendo certo que, caso tal comprovação não seja realizada, a Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente não será permitida.

Eventos de Pagamento Antecipado. Considerando a cessão dos Créditos Imobiliários Securitizados para a Securitizadora, esta poderá exigir o pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários caso ocorra qualquer um dos eventos previstos abaixo (cada um, um "Evento de Pagamento Antecipado"), observado o disposto abaixo.



Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nos itens abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, será exigido o pagamento antecipado automático do saldo dos Créditos Imobiliários, no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:

(i) não cumprimento, pelo Devedor, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força dos Contratos Compra e Venda, do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Contratos Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão;

(ii) ocorrência de (i) liquidação, extinção, dissolução ou evento com efeitos semelhantes do Devedor; ou (ii) aprovação, em assembleia geral de cotistas do Devedor, da dissolução, extinção ou liquidação ou evento com efeitos semelhantes do Devedor;

(iii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos; (b) pedido de autofalência por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos; (c) pedido de falência de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei de Falências") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou de sua concessão pelo juiz competente, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos, nos termos da legislação aplicável;

(iv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, e/ou pela Bres Viracopos, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda em relação às obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, no Contrato de Cessão ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, exceto pelas transferências, pela cessão ou promessa de cessão decorrentes da incorporação do Bres Viracopos pelo Devedor;

(v) vencimento antecipado de quaisquer contratos financeiros ou de operações de mercado de capitais, inclusive de securitização, dos quais o Devedor ou qualquer de suas controladas sejam como devedor ou garantidor, cujo valor, total ou agregado, seja igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Devedor (apurado com base nas demonstrações financeiras do último exercício social do Devedor, auditadas por auditor independente registrado na CVM), ou seu valor equivalente em outras moedas, se for o caso ("Valor de Corte");

(vi) caso as cotas de emissão do Devedor deixem de ser negociadas em mercado de bolsa;

(vii) caso a política de investimento do Devedor seja substancialmente alterada;

(viii) caso ocorra a cisão do Devedor e/ou transferência não onerosa de ativos do Devedor, em montante superior, durante toda a vigência dos Contratos de Compra e Venda, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Devedor;

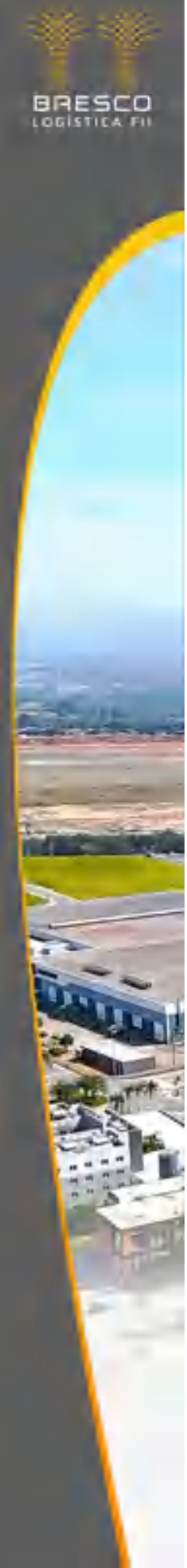
(ix) alteração do Gestor do Devedor, exceto se o novo gestor for entidade pertencente ao grupo econômico do Gestor;

(x) caso o qualquer dos Contratos de Compra e Venda ou o Contrato de Alienação Fiduciária sejam declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por meio de decisão judicial com efeitos imediatos;

(xi) ocorrência de pagamento antecipado de quaisquer dos Contratos de Compra e Venda em decorrência de um Evento de Pagamento Antecipado;

(xii) ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória, sem que os Cedentes tenham realizado os pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar sobre o não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização, sendo que, na hipótese de não instalação da referida assembleia especial de titulares de



CRI em segunda convocação ou, caso instalada em segunda convocação, de ausência de deliberação, por qualquer motivo, a Securitizadora exigirá o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários:

(i) não cumprimento, pelo Devedor e/ou pela Bres Viracopos, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força deste Contrato, do Contrato de Cessão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato e/ou no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso;

(ii) caso as declarações ou garantias prestadas pelo Devedor, em qualquer dos Documentos da Operação de que é parte, sejam falsas ou enganosas, nos Contratos de Compra e Venda, no Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI, nas CCI, no Contrato de Alienação Fiduciária, no Termo de Securitização, nos Prospectos ou na Lâmina, ou em quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, sejam falsas ou enganosas;

(iii) caso, na data de disponibilização dos laudos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, anualmente ("Data de Verificação do LTV") o *loan to value* definido como a divisão entre ("LTV"): (i) o somatório do saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme laudos preparados nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; seja superior a 60% (sessenta por cento) ("LTV Máximo), exceto caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

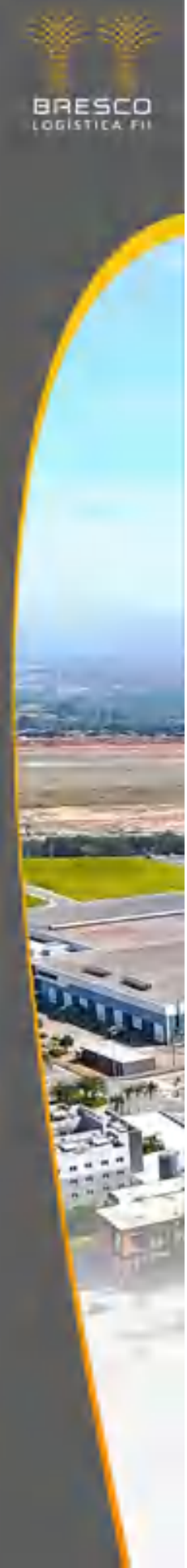
(iv) sinistro parcial que afete de forma relevante a exploração de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto (a) se, em até 60 (sessenta) dias contados da ocorrência do sinistro, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido após a ocorrência do sinistro, demonstrando que o LTV Máximo está sendo cumprido; ou (b) caso efetuado o Reforço de Garantia, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(v) sinistro total de todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto se efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(vi) não cumprimento, pelo Devedor e/ou pela Bres Viracopos, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra si que possam resultar em um efeito adverso relevante sobre o Devedor e/ou Bres Viracopos, conforme o caso, impossibilitando o cumprimento das respectivas obrigações constantes dos Documentos da Operação de que sejam parte, incluindo qualquer sentença relacionada às Demandas Fiscais, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, dos dois o que for menor, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(vii) caso os Imóveis Alienados Fiduciariamente sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, exceto (a) se tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável; (b) caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; (c) pela constituição da Alienação Fiduciária; (d) pela servidão de viela sanitária em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. – SANASA CAMPINAS, consoante Av.01/M.270.238, de 11/04/2023, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo, ("Cartório do RGI"), que transportou o R.04/M.169.125, do Cartório do RGI; (e) servidão de passagem para a tubulação de águas pluviais em favor de Mercedes Benz do Brasil Ltda., nos termos da escritura de venda e compra, de 29/05/2020, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 5.723, fls. 031, objeto do R.2/M.229.159 de 18/08/2020, R.2/M.229.164 de 18/08/2020 e R.2/229.932 de 18/08/2020, todas do Cartório do RGI; ou (f) se em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento aqui tratado, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido há menos de 1 (um) ano, demonstrando que o LTV Máximo, desconsiderando os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do ônus ou gravame, está sendo cumprido;

(viii) protestos de títulos, ou ato equivalente na jurisdição competente, contra o Devedor ou qualquer de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior ao Valor de Corte, exceto se tiver sido comprovado à Securitizadora: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da ciência sobre o referido protesto, (b) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (c) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;



(ix) inadimplemento de obrigações financeiras de quaisquer contratos financeiros ou de operações de mercado de capitais, inclusive de securitização dos quais o Devedor ou qualquer de suas controladas sejam parte como devedor ou garantidor, cujo valor, total ou agregado, seja igual ou superior ao Valor de Corte;

(x) ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto (a) se em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento aqui tratado, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido há menos de 1 (um) ano, demonstrando que o LTV Máximo, desconsiderando os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do evento supra mencionado, está sendo cumprido; ou (b) caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(xi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados anualmente pelo Devedor com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) razão entre (1) a Dívida Bruta; e (2) Ativo Total do Devedor inferior a 0,25 (vinte e cinco centésimos); e

(b) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 3,00 (três inteiros).

"Dívida Bruta" corresponde à soma de empréstimos de curto e longo prazo, financiamentos, operações de securitização nas quais o Devedor figure como devedor ou cedente com coobrigação;

"Ativo Total do Devedor" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Devedor, a soma das rubricas "Ativo Circulante", "Ativo Não Circulante" e "Ativo Não Circulante Imobiliário", identificados na linha "Total do Ativo".

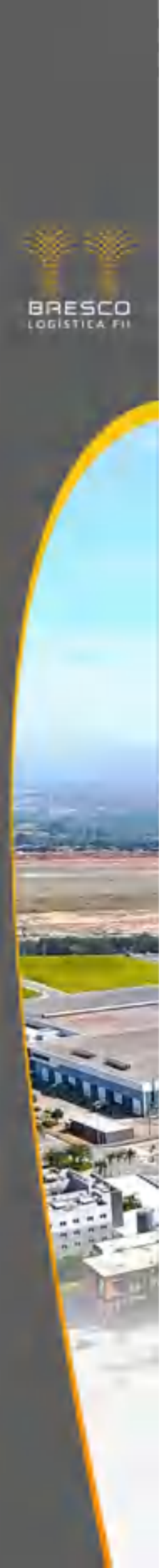
"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" corresponde à razão do total da receita do Devedor sobre o serviço da dívida.

"Despesa Financeira" significa o acumulado do ano fiscal corrente (i) taxas e despesas bancárias; (ii) a parcela de juros de quaisquer obrigações de pagamento diferido; (iii) todos os juros sobre o endividamento pagos ou provisionados; (iv) qualquer desconto concedido; e (v) outras perdas cambiais com efeito caixa não considerados no EBITDA, na medida em que tais despesas financeiras são atribuíveis a esse período, de acordo com as normas contábeis aceitas no Brasil e estejam devidamente escrituradas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Devedor correspondentes ao mencionado período.

"EBITDA" significa: (i) receita líquida menos (ii) despesas administrativas, gerais e de vendas, além de (iii) o resultado de outras receitas operacionais menos outras despesas operacionais, além de (iv) a soma de qualquer depreciação ou amortização incluídas no custo dos produtos ou serviços vendidos ou em despesas administrativas, gerais e de vendas, além de (v) a soma dos ganhos e perdas com instrumentos de hedge e variação cambial com efeito caixa, menos (vi) qualquer variação dos mercados futuros a serem realizados incluídos no custo de bens ou serviços vendidos.

(xii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, cassação ou suspensão das licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, exigidas pela legislação e regulamentação aplicável, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos na esfera judicial ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa ou (b) que não afetem negativamente a situação financeira, econômica, operacional, reputacional ou regulatória do Devedor, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes dos Contrato de Compra e Venda e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xiii) descumprimento, por si e por suas controladas e seus respectivos administradores, gestores e funcionários ("Representantes"), agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor e/ou da Bres Viracopos, conforme o caso, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista aplicáveis, descumprindo medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais e a seus trabalhadores decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pelo Devedor e/ou pelo Bres Viracopos, com exigibilidade suspensa ou (b) que não afetem negativamente a situação financeira, econômica, operacional, reputacional ou regulatória do Devedor ou do Bres Viracopos, conforme o caso, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes dos Contratos de Compra e Venda e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;



(xiv) descumprimento, pelo Devedor ou pelo Bres Viracopos, por suas respectivas controladas ou seus respectivos Representantes, agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor r ou da Bres Viracopos, conforme o caso, conforme aplicável, da legislação relativa à não utilização ou incentivo de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição e/ou de combate à discriminação de raça e gênero e, ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas;

(xv) descumprimento, pelo Devedor ou pelo Bres Viracopos, por suas respectivas controladas ou seus respectivos Representantes, agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor ou da Bres Viracopos, conforme o caso, conforme aplicável, das leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o U.*S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre o Devedor e/ou a Bres Viracopos relacionados a esta matéria; e

(xvi) caso os contratos de locação ou qualquer outro contrato que tenha por objeto a exploração do Imóvel Alienados Fiduciariamente sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável.

Em caso de Evento de Pagamento Antecipado, observado o disposto acima, ficará o Devedor obrigado a efetuar o pagamento integral, em parcela única, do saldo em aberto da Primeira Parcela, acrescido de Juros, Atualização Monetária e eventuais encargos devidos e não pagos, bem como quaisquer outros valores eventualmente devidos em decorrência da Primeira Parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela 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

Administração: Conforme acordado entre a Emissora, o Devedor e os Cedentes no Contrato de Cessão, a administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Emissora até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, cabendo-lhe:

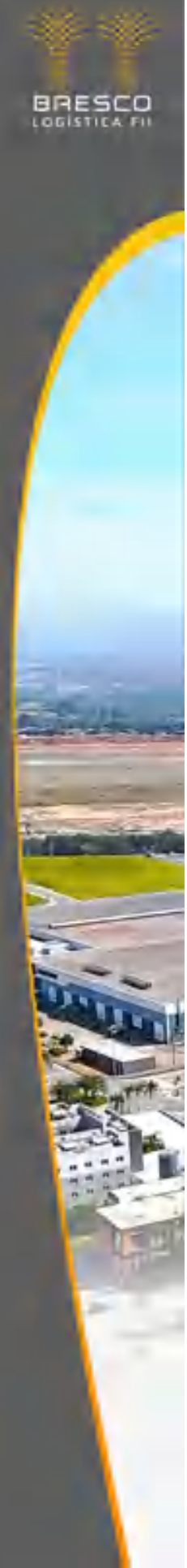
(i) Controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Compra e Venda;

(ii) Receber na Conta Centralizadora Operacional 1 de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor, ou por terceiros, por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iii) Diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos; e

(iv) Usar da necessária diligência no acompanhamento de eventuais ações judiciais relacionadas aos Documentos da Operação, em todos os seus trâmites, até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

Realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Aquisição, a Emissora poderá ingressar com ação de execução visando o recebimento dos Créditos Imobiliários, bem como celebrar acordos com o Devedor, independentemente de consentimento dos Cedentes.



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;

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Alienação Fiduciária, e os direitos relativos à Contas Centralizadora caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;

(iv) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(x) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(xiv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

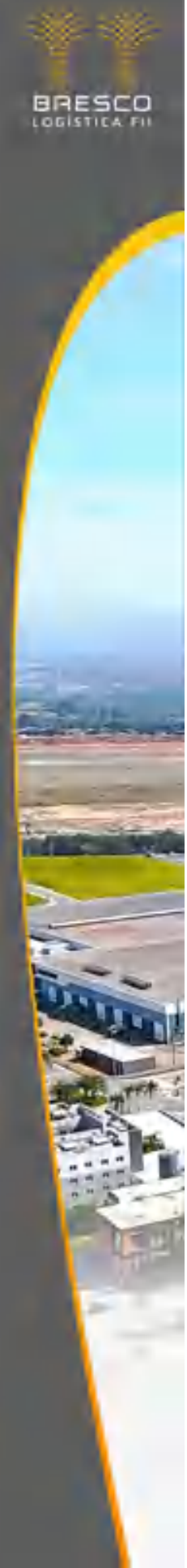
(xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;

(xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, no caso de descumprimento de obrigação constante dos Documentos da Operação que enseje a aplicação de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado, comunicar os Titulares de CRI, por meio de divulgação imediata em seu site na internet, acerca da ocorrência do referido evento assim que obtiver ciência;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xviii) uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o Regime Fiduciário, fornecer, nos termos do artigo 32, §1º da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430;

(xix) disponibilizar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI atualizado, calculados na forma do Termo de Securitização, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br);



(xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) disponibilizar, por meio de seu site na internet, no mínimo de forma trimestral, as informações previstas no artigo 10, do Anexo Complementar III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, conforme aplicável; e

(xxii) disponibilizar, diariamente, o valor unitário dos CRI calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que 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.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (b) a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pelo Devedor; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

Guarda dos Documentos: Os Cedentes entregaram à Emissora cópias dos Contratos de Compra e Venda, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios").

As vias originais dos Documentos Comprobatórios ficarão em poder do Devedor durante todo o prazo de duração do Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação.

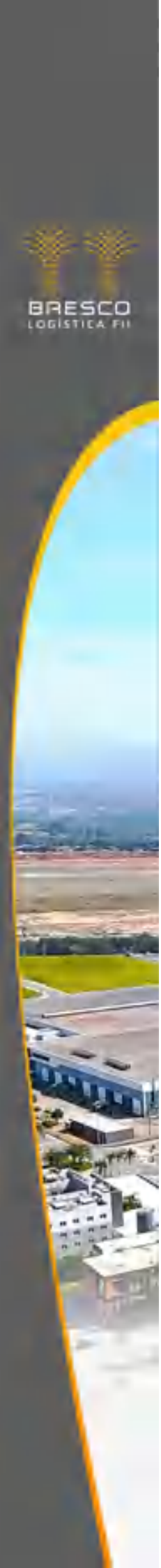
A perda, o extravio, e/ou a indisponibilidade dos Documentos Comprobatórios deverá ser imediatamente comunicada à Emissora, responsabilizando-se o Devedor pelos prejuízos a que efetiva e comprovadamente der causa, bem como pelo pontual pagamento dos valores referentes aos Créditos Imobiliários cujos Documentos Comprobatórios tenham sido objeto de perda, extravio, inexistência ou indisponibilidade.

O Devedor compromete-se a disponibilizar e/ou entregar à Emissora todas e quaisquer vias originais dos Documentos Comprobatórios em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento pelo Devedor de solicitação pela Emissora, mediante notificação por escrito. A entrega aqui referida transferirá à Emissora, imediata e integralmente, todas as responsabilidades atinentes à posição de responsável pela guarda, custódia física e conservação das vias originais dos Documentos Comprobatórios então entregues pelo Devedor até a devolução dos Documentos Comprobatórios ao Devedor. A Emissora compromete-se a fornecer as vias originais e/ou cópias autenticadas dos Documentos Comprobatórios sempre que essas forem, justificadamente, solicitadas pelo Devedor para salvaguarda de seus direitos, incluindo, mas não se limitando, no âmbito de eventuais procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais que envolvam a relação jurídica estabelecida nos Documentos Comprobatórios.

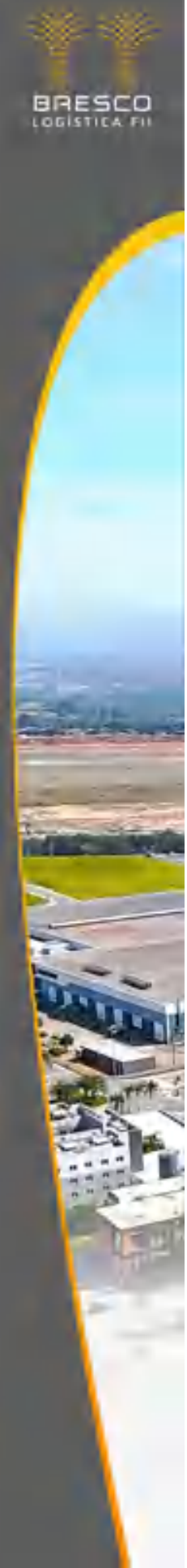
Não será devida qualquer compensação pecuniária ou não pecuniária ao Devedor pela Emissora em razão da execução dos serviços descritos nesta Cláusula.

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES



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

Os Cedentes são fundos de investimento imobiliários que possuem os seguintes objetivos:

(i) **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA:** investir, desenvolver, locar, estabilizar e promover o desinvestimento, direta ou indiretamente, dos empreendimentos imobiliários, observado o regime de coinvestimento, na forma do seu acordo de sócios, do seu regulamento, do seu acordo de cotistas e da legislação aplicável.

(ii) **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:** prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo aos seus cotistas por meio da alocação de seus recursos em ativos imobiliários.

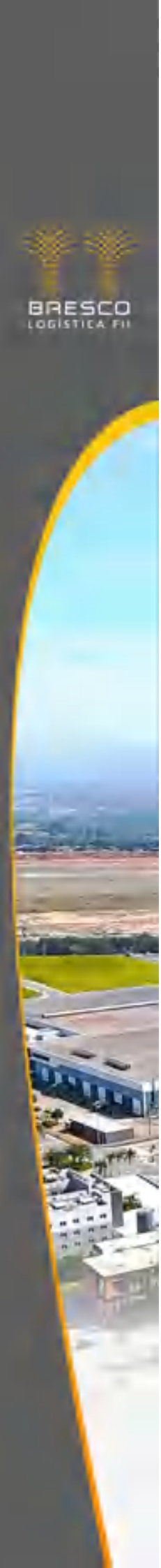
Os Cedentes são os únicos cedentes dos respectivos Créditos Imobiliários, cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

Os Créditos Imobiliários foram originados pelos Cedentes, na qualidade de proprietários vendedores indiretos dos Imóveis, a partir da venda das quotas das Sociedades (conforme definido nos Contratos de Compra e Venda) objeto dos respectivos Contratos de Compra e Venda e são devidos pelo Devedor, na qualidade de comprador das quotas e, indiretamente, dos Imóveis.

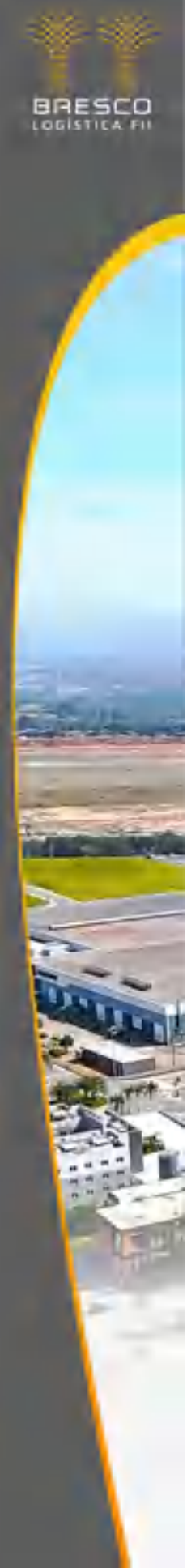
Os Cedentes não têm experiências prévias em operações de securitização, exceto com relação a operações de securitização realizadas por empresas investidas.

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

Não aplicável, tendo em vista que não os Créditos Imobiliários não são originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS



12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) no Devedor.

Informações acerca do Devedor podem ser encontradas na seção 12.2 abaixo "*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*" abaixo.

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

Os Créditos Imobiliários são integralmente devidos pelo Devedor.

Devedor	**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Tipo societário do Devedor	Fundo de Investimento Imobiliário
Características gerais do negócio do Devedor	O Devedor tem como objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira do Devedor pelo Gestor (conforme definido abaixo).
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos do Contratos de Compra e Venda, por meio da qual foi formalizada a venda das quotas da BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Os Créditos Imobiliários, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão e são representados pelas CCIs, emitidos pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários podem ser objeto de pagamento antecipado pelo Devedor, parcial ou totalmente, em caso de (i) alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (ii) a critério do Devedor; (iii) na ocorrência de Eventos de Pagamento Antecipado, observados termos e condições descritos nos Contratos de Compra e Venda; ou (iv) Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização.

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

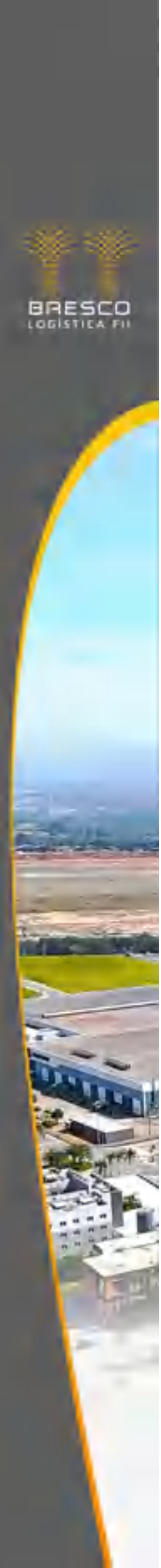
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Devedor, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção "*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*".

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; e

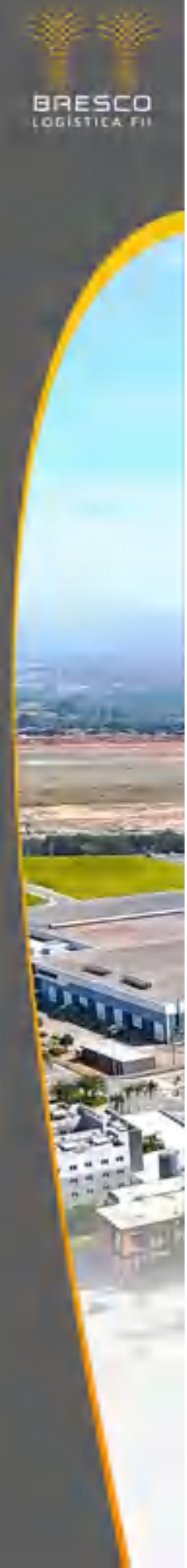
Não aplicável, considerando que o lastro dos CRI é composto pelos Contratos de Compra e Venda e não por título de dívida.

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

Não aplicável, tendo em vista que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados ao Devedor.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO 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 da Oferta, 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

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, o Devedor, os Cedentes e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, o Devedor, os Cedentes, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção da integralização dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

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

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

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

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Emissora

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

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

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

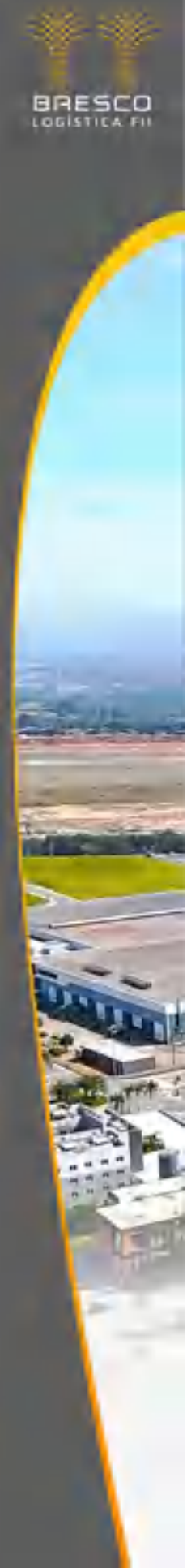
O Bradesco BBI e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Devedor

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

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

Na data deste Prospecto, não há, entre o Devedor, e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu grupo econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que



tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pelo Devedor para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Devedor

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

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

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

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pelo Devedor para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e os Cedentes

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

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

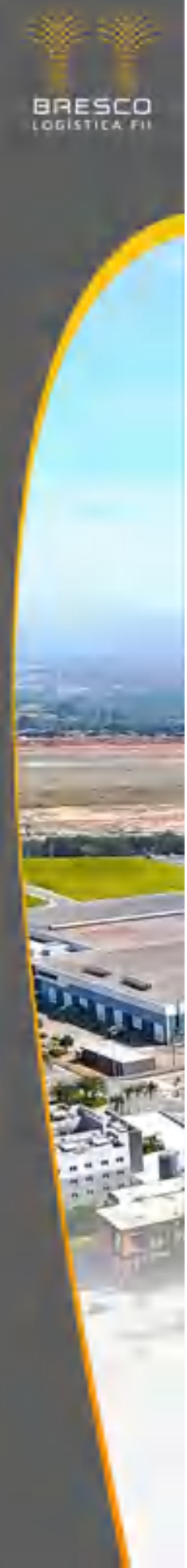
Na data deste Prospecto, não há, entre os Cedentes, e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu grupo econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro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

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pelos Cedentes para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e os Cedentes

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Bradesco BBI e as sociedades de seu grupo econômico com os Cedentes e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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



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

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pelos Cedentes para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 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 e a Instituição Custodiante.

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

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

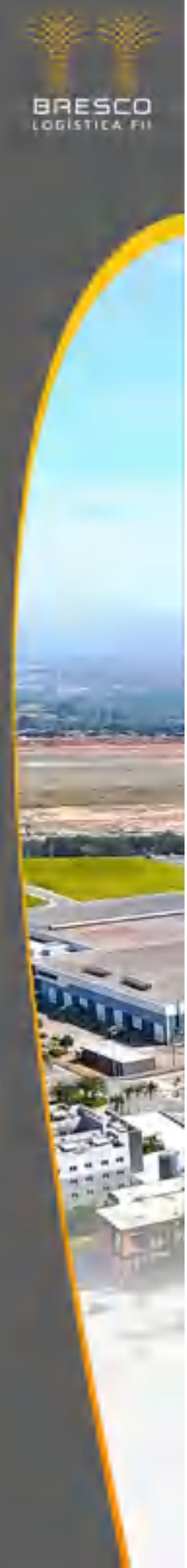
As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante 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 Banco Liquidante. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.



O Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Bradesco BBI e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante. O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

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

O Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Escriturador

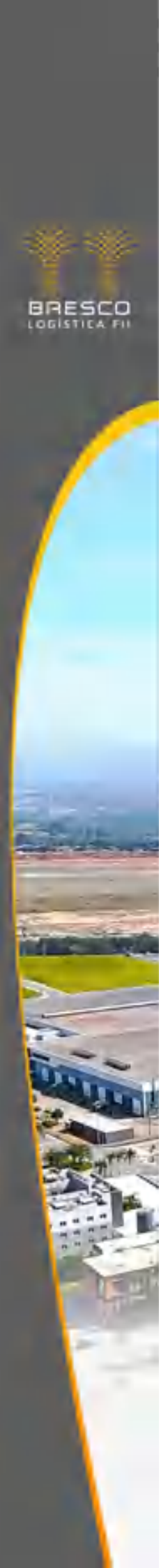
Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O Bradesco BBI e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

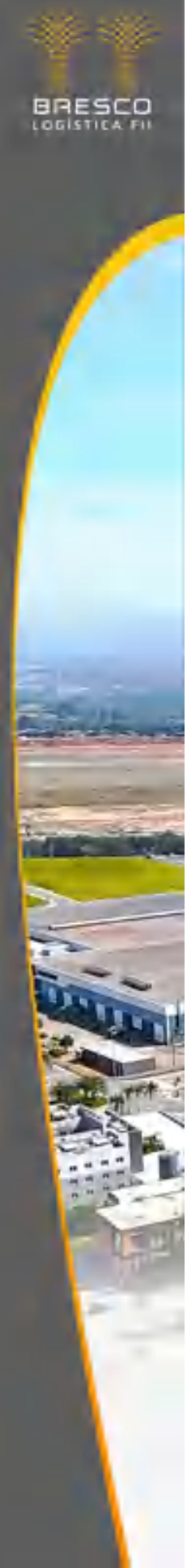
Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Escriturador. O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



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

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação entre os Coordenadores, o Devedor e a Emissora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos publicamente sob o regime garantia firme . Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação

Os Investidores poderão ter acesso a cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, dos Coordenadores Líder, nos endereços informados na seção "*16.1. Identificação das Partes Envolvidas*" deste Prospecto.

Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, anteriormente à data de obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira dos CRI, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das seguintes condições precedentes (estabelecidas como condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme deixará de existir (quando em conjunto, "Condições Precedentes da Distribuição"):

(i) Recebimento, pelos Coordenadores, de declaração do Devedor atestando que a Operação de Securitização atende integralmente a Resolução CMN 5.118, conforme aplicável, especialmente pelo fato de não ser lastreada em direitos creditórios oriundos de operações entre partes relacionadas;

(ii) Manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações, licenças e alvarás e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora, aos Cedentes e ao Devedor condição fundamental de funcionamento;

(iii) Manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora e do seu formulário de referência atualizado junto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) Obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para a Emissão e a Oferta;

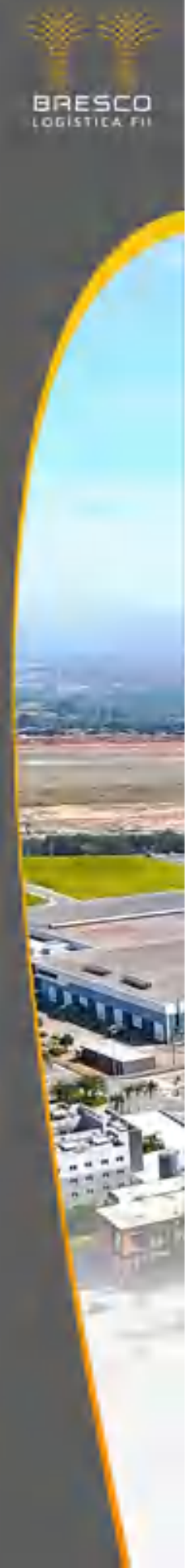
(v) Conclusão satisfatória, pela Emissora, pelos Cedentes, pela Bres Viracopos e pelo Devedor, de todos os requisitos regulatórios (incluindo o recebimento das aprovações necessárias) e cumprimento das leis aplicáveis necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;

(vi) Conclusão do processo de *due diligence* da Emissora, dos Cedentes, da Bres Viracopos e do Devedor de forma satisfatória aos Coordenadores e ao assessor legal dos Coordenadores, a exclusivo critério destes, bem como conclusão do processo de *back-up*, de acordo com padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, e disponibilização das informações necessárias para tanto pelo Devedor, pelos Cedentes, pela Bres Viracopos e pela Emissora, conforme aplicável;

(vii) Comprovação do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente;

(viii) Recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro do gestor do Devedor (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras do Devedor constantes do material publicitário e dos Prospectos, conforme aplicável (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso e aplicável, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas do Devedor e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas do Devedor;

(ix) Recebimento, pelos Coordenadores, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para liquidação da Oferta, de versão final do parecer legal preparado pelo Assessores Legais contratados no âmbito da Emissão e da Oferta ("Opinião Legal"), em termos satisfatórios aos Coordenadores;



(x) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal do Devedor, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, conforme padrão usualmente adotado pelo mercado em operações desta natureza;

(xi) Obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão igual ou superior à "AA", em escala local, pela Agência de Classificação de Risco;

(xii) Recebimento, pelos Coordenadores, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, conforme modelo disponibilizado no site da referida associação, a ser enviado pelos assessores jurídicos dos Coordenadores, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado;

(xiii) Obtenção, pelos Coordenadores, de declaração de veracidade do Devedor, dos Cedentes e da Emissora, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todos os documentos e informações por eles fornecidos para consecução da Oferta e prestadas aos investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora, pelo Devedor e pelos Cedentes e constantes nos Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, nas datas em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão;

(xiv) Assinatura de questionários de *bring down due diligence* com relação à Emissora, ao Devedor, aos Cedentes e ao Bresco Investimentos e Gestão Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 17.415.310/0001-70 ("Gestor"), em datas anteriores **(a)** à divulgação do Aviso ao Mercado, **(b)** ao Procedimento de Precificação dos CRI; e **(c)** à liquidação da Oferta;

(xv) Disponibilidade de representantes/administradores do Devedor nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais), caso necessário e aplicável, conforme solicitado previamente pelos Coordenadores, podendo essas serem realizadas de forma virtual e/ou presencial, desde que previamente acordado entre o Devedor e Coordenadores;

(xvi) Obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

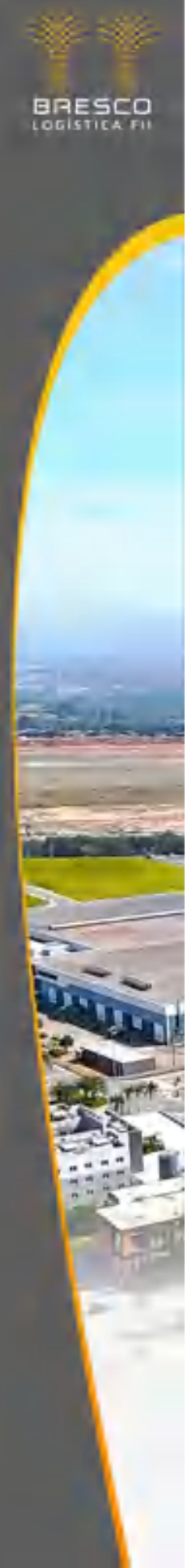
(xvii) Que, na data da Oferta a Mercado, na data do Procedimento de Precificação dos CRI e na data da liquidação financeira da Oferta, todas as declarações feitas pelo Devedor, pela Emissora, pela Bres Viracopos e/ou pelos Cedentes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas pela Emissora, pelos Cedentes e/ou pelo Devedor, aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xviii) Cumprimento das obrigações aplicáveis ao Devedor, à Bres Viracopos aos Cedentes e à Emissora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

(xix) Elaboração, aprovação, formalização e registros e/ou arquivamentos, conforme aplicáveis, em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores, pela Emissora, pelas Cedentes e pelo Devedor, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitações, o Termo de Securitização, os Contratos de Compra e Venda, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Distribuição, que deverão refletir os termos e condições do Contrato de Distribuição, bem como as cláusulas usuais de mercado;

(xx) Contratação e remuneração em dia, pela Emissora e/ou pelo Devedor, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, a serem definidos em comum acordo entre as Partes, incluindo, sem limitação os assessores legais da Emissão, Agente Fiduciário, Escriturador, Instituição Custodiante, Agência de Classificação de Risco e Banco Liquidante;

(xxi) Fornecimento pela Emissora, pelos Cedentes, pela Bres Viracopos e pelo Devedor, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora, os Cedentes e o Devedor, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto;



(xxii) Cumprimento, pelo Devedor, pelos Cedentes e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, na Resolução CMN 5.118 e nos demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis ao Devedor, aos Cedentes e à Emissora previstas nos Normativos ANBIMA;

(xxiii) Cumprimento, pela Emissora, pelos Cedentes, pela Bres Viracopos e pelo Devedor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de recompra antecipada previstos no Termo de Securitização;

(xxiv) Recolhimento, pela Emissora e pelo Devedor, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e a taxa de fiscalização da CVM;

(xxv) Não ocorrência de: (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores do Devedor, das Sociedades, dos Cedentes, da Emissora, de suas Controladoras e qualquer de suas Controladas; (b) pedido de autofalência pelo Devedor, pelas Sociedades, pelos Cedentes, Emissora, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência do Devedor, das Sociedades, dos Cedentes, da Emissora, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pelo Devedor, pelas Sociedades, pelos Cedentes, pela Emissora, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pelo Devedor, pelas Sociedades, pelos Cedentes, pela Emissora, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei de Falências e Recuperação Judicial") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou de sua concessão pelo juiz competente, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção do Devedor, das Sociedades, dos Cedentes, da Emissora e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência do Devedor, das Sociedades, dos Cedentes, da Emissora e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(xxvi) Não ocorrência de alterações relevantes no setor de atuação da Emissora, do Devedor e dos Cedentes, por parte das autoridades governamentais, que afetem o preço de mercado de CRI, que, de forma justificada, tornem impossível ou excessivamente oneroso a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xxvii) Não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nos mercados financeiros ou de capitais local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou excessivamente oneroso, de forma justificada, a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas;

(xxviii) Inexistência de violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicável, pela Emissora, pelas Sociedades, pelo Devedor, pelos Cedentes e/ou pelas sociedades do seu grupo econômico;

(xxix) Inexistência de violação pela Emissora, pelos Cedentes, pelas Sociedades ou pelo Devedor da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido) e das Leis de Proteção Social (conforme abaixo definido);

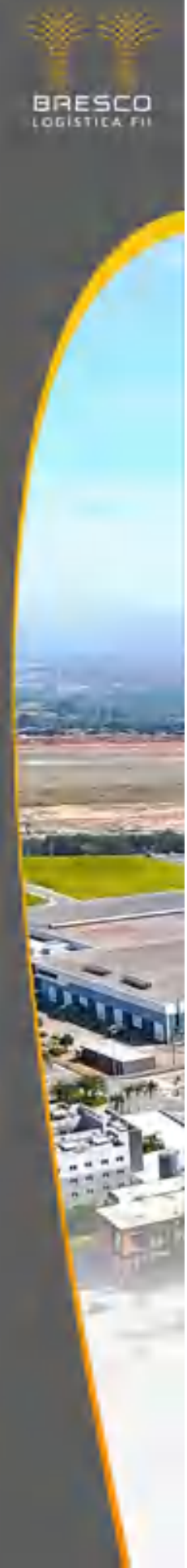
(xxx) Verificação de que todas as obrigações assumidas pelos Cedentes, pela Bres Viracopos, pelo Devedor e/ou suas Controladas junto aos Coordenadores e seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxi) Verificação de que todas as condições precedentes previstas nos Contratos de Compra e Venda foram cumpridas;

(xxxii) Ocorrência da liquidação financeira da oferta pública de distribuição da 6ª (sexta) emissão de cotas do Devedor; e

(xxxiii) Manutenção do Administrador e do Gestor, como administrador e gestor, respectivamente, do Devedor e dos Cedentes.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, estes, a Emissora, o Devedor e os Cedentes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.



Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos transcritos acima, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, como o Registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores renunciarem, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, a Emissora e o Devedor obrigam-se a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia, pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ou a concessão de prazo adicional, a exclusivo critério de cada Coordenador, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelo Devedor e/ou pela Emissora de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição*, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer* o Devedor, a Emissora e os Coordenadores*, exceto pela obrigação do Devedor de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao* Contrato de Distribuição *e pela obrigação do Devedor de pagar o Comissionamento de Descontinuidade,* nos termos do Contrato de Distribuição.

Regime de Colocação

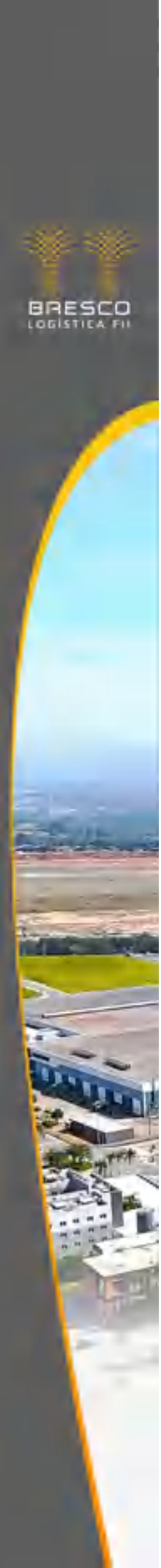
De acordo com o Plano de Distribuição descrito acima e desde que cumpridas as Condições Precedentes (ou renunciadas por parte dos Coordenadores, a seu exclusivo critério), os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores, no montante equivalente ao Valor Total da Emissão, em regime de garantia firme de colocação, na proporção e nos valores estabelecidos nos termos e condições especificados no Contrato de Distribuição, observado que, caso os Coordenadores exerçam a Garantia Firme de colocação, seu exercício se dará sobre o saldo de CRI não distribuídos, na proporção descrita e limitado ao volume previstos na seção "*8.4. Regime de Distribuição*", deste Prospecto.

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de Precificação dos CRI, existir saldo remanescente de CRI não subscrito.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável e nos Documentos da Operação.

Fica o Coordenador Líder autorizado a contratar, por conta e ordem do Devedor, sociedade pertencente ao seu grupo econômico para que preste parte dos serviços descritos no Contrato de Distribuição, permanecendo, todavia, o Coordenador Líder responsável pelas obrigações assumidas no Contrato de Distribuição. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará por escrito o Devedor a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à Contratada, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à respectiva Contratada corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, com aplicação da cláusula de *gross-up* prevista no Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Bradesco BBI poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, incluindo o Banco Bradesco S.A., como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Bradesco BBI.



14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso eles sejam arcados pelo ofertante; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

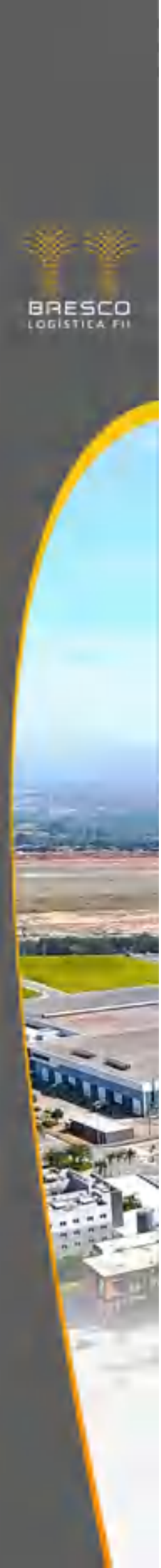
Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R$)	(em R$)	
Custo Total	**8.202.306,75**	**33,1842**	**3,3184%**
Comissionamento	**7.459.395,27**	**30,1786**	**3,0179%**
Comissão de Coordenação [(1)]	52.727,34	0,2133	0,0213%
Comissão de Garantia Firme [(2)]	54.715,00	0,2213	0,0221%
Comissão de Distribuição [(3)]	7.348.497,70	29,7299	2,9729%
Registros CRI	**160.449,36**	**0,6491**	**0,0649%**
Registro do Lastro	5.975,86	0,0242	0,0024%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	59.850,25	0,2421	0,0242%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	2.471,75	0,0100	0,0010%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	1.000,00	0,0040	0,0004%
Taxa ANBIMA (Base de Dados)	2.830,00	0,0114	0,0011%
Taxa ANBIMA (Registro Ofertas Públicas)	14.169,00	0,0573	0,0057%
Taxa de fiscalização CVM	74.152,50	0,3000	0,0300%
Prestadores de Serviço	**582.462,12**	**2,3565**	**0,2356%**
Taxa de Emissão	22.509,85	0,0911	0,0091%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	2.250,98	0,0091	0,0009%
Pesquisa Reputacional	392,00	0,0016	0,0002%
Assessor Legal Coordenadores	213.106,02	0,8622	0,0862%
Assessor Legal Companhia	231.404,96	0,9362	0,0936%
Assessor contratado para emissão da Legal Opinion da Securitizadora	22.000,00	0,0890	0,0089%
Agência de Rating	65.000,00	0,2630	0,0263%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	16.732,40	0,0677	0,0068%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	8.366,20	0,0338	0,0034%
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	699,71	0,0028	0,0003%
Valor Líquido	**238.972.693,25**		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R$)
247.175	R$ 1.000,00	R$ 33,1842	3,3184%	R$ 966,8157

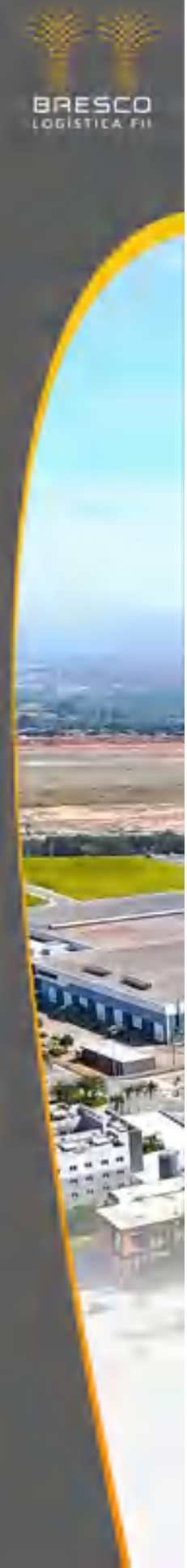
(1) Comissão de Coordenação: a este título, o Devedor deverá pagar aos Coordenadores, conforme aplicável, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um, uma comissão equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) flat, incidente sobre o número total de CRI emitidos, multiplicado pelo respectivo preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio.

(2) Comissão de Garantia Firme: a este título, o Devedor deverá pagar aos Coordenadores, conforme aplicável, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um, uma comissão equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) flat, incidente sobre o número total de CRI emitidos, multiplicado pelo respectivo preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio.

(3) Comissão de Distribuição: a este título, o Devedor deverá pagar aos Coordenadores, conforme aplicável, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um, uma comissão de 2,6861% (dois inteiros, seis mil, oitocentos e sessenta e um milésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total de CRI emitidos efetivamente.



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

Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente divulgado via sistema Empresas.Net ("Formulário de Referência da Emissora"):

CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em "informações sobre companhias", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

Emissora: www.opea.com/pt/ (neste *website*, selecionar "Relações com Investidores").

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

Demonstrações Financeiras da Emissora

CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

Emissora: www.opea.com/pt/ (neste *website*, selecionar "Relações com Investidores").

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Devedor, devidamente auditadas por auditor independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://www.brescologistica.com.br/ (neste website, em "Informações Financeiras", selecionar "Central de Resultados", posteriormente selecionar o ano desejado, e clicar nas "Demonstrações Financeiras" para fazer o download).

CVM: www.gov.br/cvm (neste website, em "Centrais de Conteúdo" selecionar "Central de Sistemas da CVM", posteriormente acessar o campo "Consulta a Fundos". Nesta página, acessar o campo "Fundos de Investimento" e, posteriormente, digitar "Bresco Logística" e, em seguida, clicar em "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, na sequência, acessar o item "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET". Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna "Ações", em "Visualizar o Documento" ou "Download").

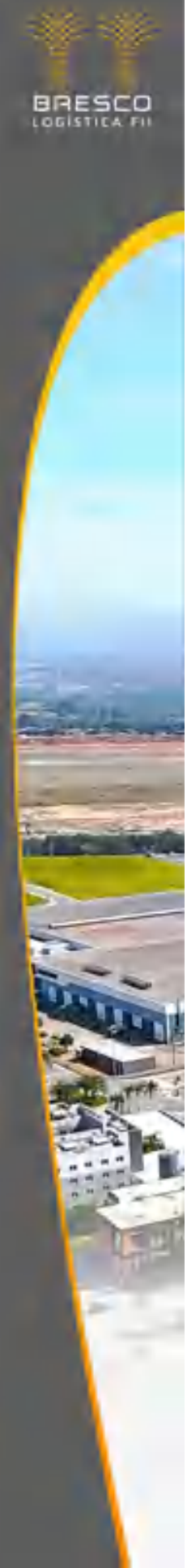
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Não aplicável.

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

Estatuto Social da Emissora

Incorporado ao presente Prospecto, nos termos do Anexo I.



Regulamento do Devedor

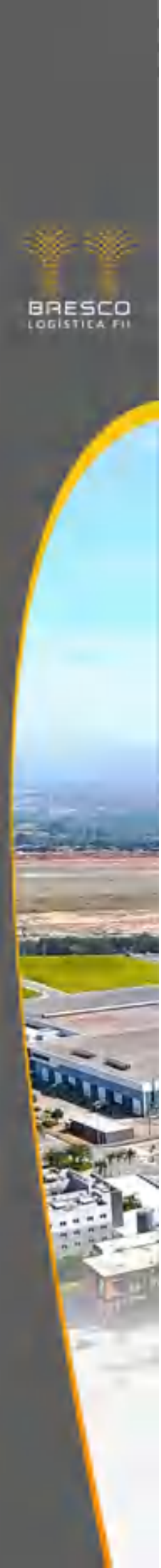
Incorporado ao presente Prospecto, nos termos do Anexo II.

15.6. Termo de securitização de créditos

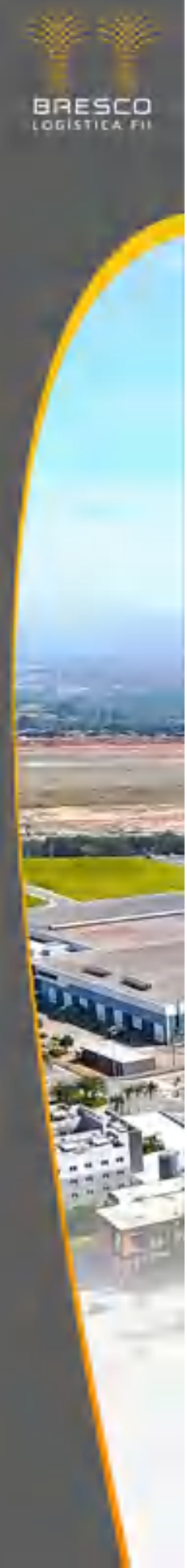
Incorporado ao presente Prospecto, nos termos do Anexo VIII.

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.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo/SP
At.: Sra. Flávia Palácios
Tel.: +55 (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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

Coordenador Líder

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi,
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: 11 98808-9163
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

Bradesco BBI

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar,
CEP 04543-011
São Paulo/SP
At.: Luiz Felipe Thut Maciel / Marina Rodrigues
E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br

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

Assessor jurídico dos Coordenadores:

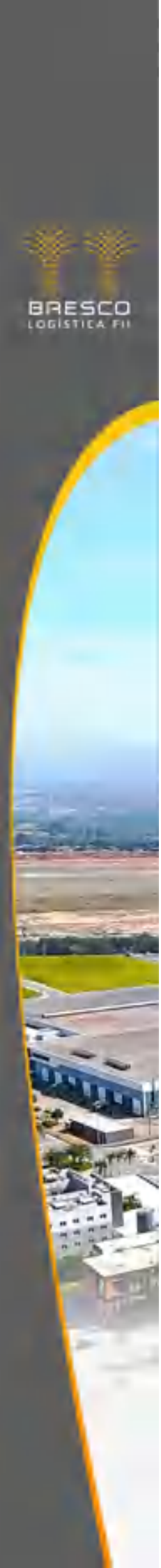
CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

CNPJ: 02.520.543/0001-65
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, bairro Pinheiros
CEP 05426-100 – São Paulo, SP
At.: Ravel Carvalho
Telefone: (11) 3089 6564
E-mail: ravel.carvalho@cesconbarrieu.com.br
Website: www.cesconbarrieu.com.br

Assessor jurídico dos Cedentes e do Devedor:

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br
Website: https://www.mattosfilho.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

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, bairro Cidade Monções
CEP 14020-260 – São Paulo, SP
At.: Thiago Benazzi Arteiro
Telefone: +55 11 3886-5100
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com
Website: https ://www.grantthornton.com.br/

Auditores independentes do Devedor, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 - São Paulo Corporate Towers
Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
At.: Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Telefone: +55 11 2573-3000
E-mail: marcos.ohata@br.ey.com
Site: http://www.ey.com

Auditores independentes do Devedor, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua do Russel, nº 804 - Edifício Manchete - Térreo, 7° andar, Rio de Janeiro
At.: Hugo Lisboa
e-mail: hugo.lisboa@pwc.com
Site: http://www.pwc.com.br/
Telefone: 4004-8000

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, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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

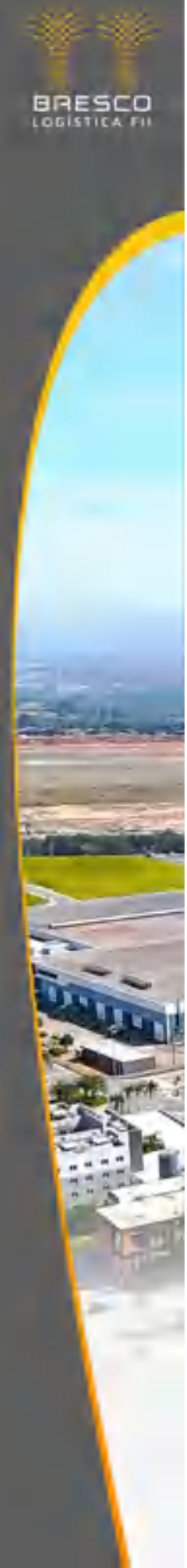
OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo/SP
CNPJ: 39.519.944/0001-05
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br/ monitoramento.credito@opea.com.br

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)
CEP 04538-132 - São Paulo – SP
CNPJ: 61.194.353/0001- 64
At.: Ana Paula Stringueta
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br



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

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto aos Coordenadores da Oferta nos endereços acima descritos, aos Participantes Especiais ou à CVM.

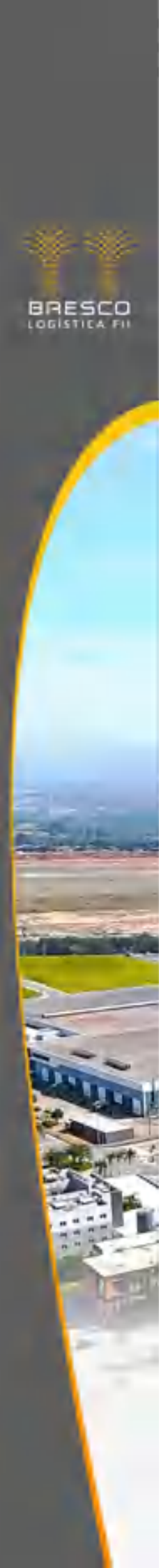
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Emissora declara que seu registro na CVM encontra-se atualizado.

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

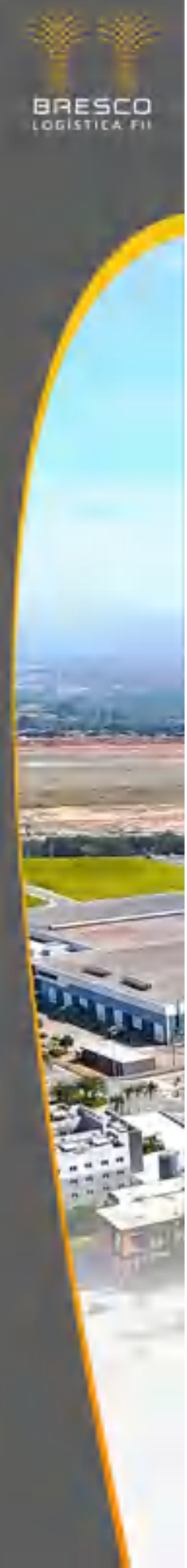
A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

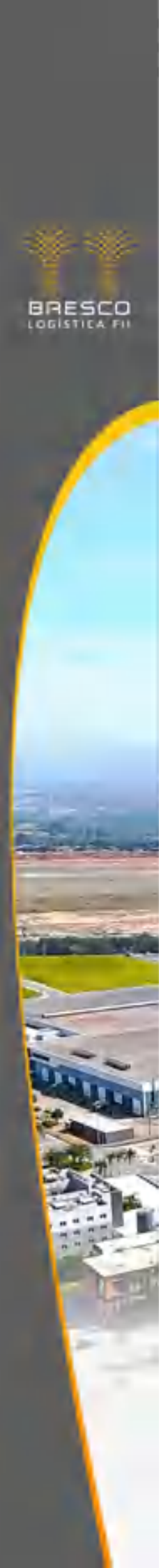
O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



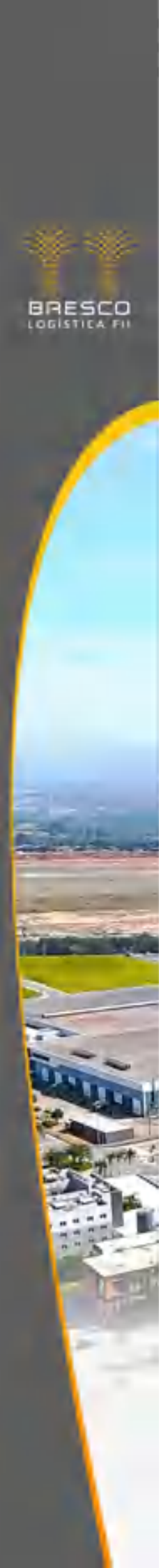
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável à Oferta.





18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA



Seção 18 - Em atendimento às regras e disposições constantes dos Normativos ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. Informação sobre os Imóveis

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

As áreas construídas dos Imóveis detidos pela Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda. possuem habite-se ou documentos equivalentes.

Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?

Não.

Indicação de se os Imóveis representam uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Os Imóveis não se encontram vinculados a incorporações imobiliárias conforme definido no artigo 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

As CCI representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor no âmbito dos Contratos de Compra e Venda independentemente de qualquer evento futuro, desde que o pagamento do Preço de Cessão seja realizado.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Para maiores informações sobre os imóveis que compõem o lastro da Emissão, vide informações constantes do Anexo II do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do **Anexo VIII**.

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Os Créditos Imobiliários foram originados pelos Cedentes, na qualidade de proprietários vendedores das quotas das Sociedades detentoras dos Imóveis e são devidos pelo Devedor, na qualidade de comprador indireto dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos Compra e Venda celebrados, dentre outros, entre o Devedor e os Cedentes.

18.2 Informações Adicionais dos Devedores

18.2.1. Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Anexo Complementar VI, Capítulo II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção "*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*".

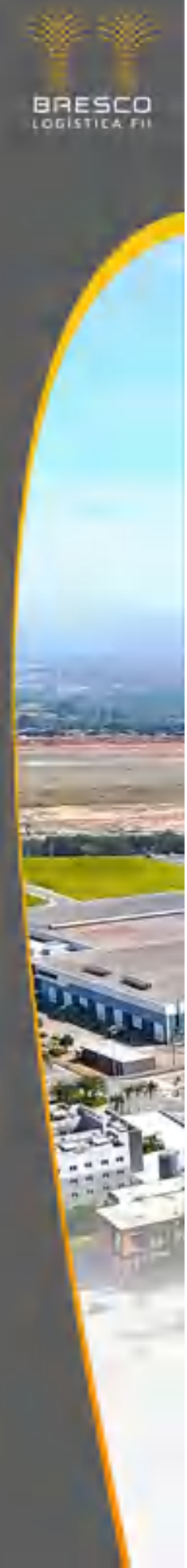
18.2.2. Indicação ao Formulário de Referência, caso aplicável

Não aplicável, tendo em vista que o Devedor não possui registro de companhia aberta perante a CVM.

18.2.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

O Devedor é um fundo de investimento imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust" ou "Administradora"), iniciou suas atividades em 5 de agosto de 2016, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Devedor é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira pelo Gestor.



A parcela dos recursos do Devedor que não for investida na aquisição de ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros, em observância à política de investimento, de modo que o Devedor poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em ativos financeiros.

A carteira do Devedor é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

O público-alvo do Devedor é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

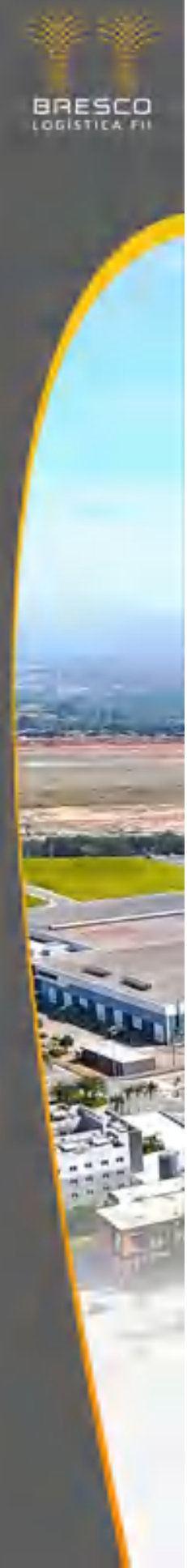
18.2.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios dos devedores.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Devedor, bem como os ativos financeiros que compõem a carteira do Devedor. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, variações das taxas de juros, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Devedor, o patrimônio do Devedor, a rentabilidade dos cotistas do Devedor e o valor de negociação das cotas do Devedor.

No cenário atual, a elevação da taxa de juros básica da economia brasileira, definida pelo Banco Central, pode impactar de maneira significativa o desempenho do Devedor e, consequentemente, a rentabilidade das cotas e dos ativos financeiros que compõem sua carteira. O aumento das taxas de juros tende a elevar o custo de captação de recursos e de financiamento para empresas e consumidores, o que pode resultar em menor demanda por imóveis, desaceleração do setor imobiliário e redução do valor de mercado dos ativos imobiliários. Além disso, a elevação dos juros pode tornar investimentos em renda fixa mais atrativos em relação a ativos imobiliários e cotas de fundos de investimento imobiliário, levando a uma possível migração de recursos para alternativas consideradas mais seguras ou com melhor relação risco-retorno. Esse movimento pode pressionar negativamente o valor de negociação das cotas do Devedor no mercado secundário, aumentar a vacância dos imóveis e reduzir o poder de negociação para reajustes de aluguel, afetando a geração de receitas e, por consequência, a distribuição de rendimentos aos cotistas. Por fim, a elevação das taxas de juros pode também impactar o valor presente dos fluxos de caixa futuros dos ativos imobiliários, reduzindo seu valor de mercado e, potencialmente, a rentabilidade dos investimentos realizados pelo Devedor.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Devedor e o valor das cotas do Devedor, bem como resultar em perdas, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino "Hamas" contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Devedor.



18.2.5. Informar, quando aplicável

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pelo Devedor

Informações sobre contratos relevantes celebrados pelo Devedor, para fins da Oferta, podem ser encontradas na seção 12.2 deste Prospecto: "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", na página 70. Os demais riscos atrelados ao negócio do Devedor estão indicados na seção 4 deste Prospecto "*Riscos do Devedor*" deste Prospecto.

(b) Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s)

Nos termos do artigo 7º, inciso IV, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários são equiparados a créditos performados oriundos dos Contratos de Compra e Venda.

18.2.6. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

18.2.7. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor

Não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência de eventuais informações financeiras do Devedor constante deste Prospecto.

18.3. Destinação de Recursos

18.3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão, bem como seu impacto na situação patrimonial e nos resultados do emissor, cedente e/ou devedor, conforme o caso

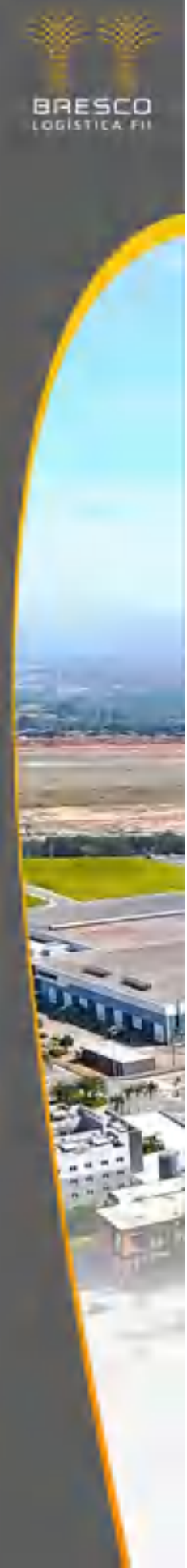
Não aplicável, tendo em vista que a destinação dos recursos dos CRI não tem qualquer impacto no Devedor, considerando que os recursos serão destinados para o pagamento aos Cedentes do Preço de Aquisição, sendo que o Devedor não receberá os recursos decorrentes da Emissão, de modo que também não há que se falar no impacto na situação patrimonial do Devedor.

Adicionalmente, o impacto na situação patrimonial dos Cedentes decorrente do recebimento do Preço de Aquisição não é relevante e/ou traz qualquer impacto para a Oferta e/ou para os Titulares de CRI, sendo consistente com a natureza da transação de venda das quotas das Sociedades com o consequente recebimento dos recursos equivalentes aos respectivos ativos nos termos e condições previstos nos Contratos de Compra e Venda.

18.3.2. Se os recursos forem, direta ou indiretamente, utilizados na aquisição de Ativos, à exceção daqueles adquiridos no curso regular dos negócios, descrição sumária desses Ativos e seus custos, caso tais Ativos e seus custos já possam ser identificados e divulgados. Indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Os recursos captados pelas Cedentes no âmbito da Operação de Securitização podem ser usados livremente no curso ordinário de seus negócios, sem vinculação e obrigação de destinação de recursos. Não obstante, seguem abaixo informações sobre os ativos adquiridos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, que originaram os Créditos Imobiliários os quais, representados pelas CCI, foram vinculados aos CRI como lastro.

As Sociedades serão adquiridas no curso regular dos negócios do Devedor. O preço de aquisição das sociedades tem o valor total de R$ 494.350.329,68 (quatrocentos e noventa e quatro milhões, trezentos e cinquenta mil, trezentos e vinte e nove reais e sessenta e oito centavos) ("Preço de Aquisição das Sociedades"), sendo (i) R$ 413.599.603,16 (quatrocentos e treze milhões, quinhentos e noventa e nove mil, seiscentos e três reais e dezesseis centavos) relativo à aquisição do Bres Viracopos; e (ii) R$ 80.750.726,52 (oitenta milhões, setecentos e cinquenta mil, setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos) relativo à aquisição do Bresco Simões Filho, determinado com base no valor da propriedade ou dos direitos aquisitivos detidos pelas Sociedades em relação aos Imóveis, de acordo com o seu valor contábil, com laudos de avaliação apresentados pelos Cedentes e com as perspectivas de valorização ou desvalorização mensuradas pelos mesmos, de acordo com critérios por eles escolhidos. Nos termos dos Contrato de Compra e Venda, em contrapartida à aquisição das Sociedades, o Devedor e os Cedentes concordaram que o pagamento da primeira parcela, representativa de 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição das Sociedades, fosse estruturado mediante a presente Operação de Securitização com lastro nos Créditos Imobiliários.



18.3.3. Se os recursos forem utilizados para adquirir outros negócios, descrição sumária desses negócios e o estágio das aquisições, caso tais negócios já possam ser identificados e divulgados. Se forem adquiridos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável, considerando que os recursos captados pelas Cedentes no âmbito da Operação de Securitização podem ser usados livremente no curso ordinário dos seus negócios, sem vinculação e obrigação de destinação de recursos, sendo que informações adicionais foram apresentadas no item 18.3.2 acima.

18.3.4. Se parte significativa dos recursos for utilizada para abater dívidas, indicação da taxa de juros e prazo dessas dívidas; para aquelas incorridas a partir do ano anterior, apresentar a destinação daqueles recursos, nos termos das alíneas "b" e "c" deste inciso

Não aplicável, tendo em vista que os recursos não serão utilizados para abater dívidas.

18.3.5. Se parte dos recursos for destinada a pagamentos a serem efetuados a partes relacionadas ou a Coordenadores da Oferta Pública por causa de transações já realizadas ou cuja celebração seja esperada, indicação do montante e dos beneficiários do pagamento

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários da Operação de Securitização não são decorrentes de operações entre partes relacionadas.

18.3.6. Se apenas parte dos recursos almejados com a Oferta Pública vir a ser obtida por meio da Distribuição, indicação dos objetivos prioritários e se há outras formas de captação previstas para atingir todos os objetivos originais do ofertante

Não aplicável, tendo em vista que não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação.

18.3.7. Outras fontes de recursos: se aplicável, especificação de outras fontes de recursos que terão destinação associada àquela relativa à Distribuição pública

O pagamento do Preço de Aquisição das Sociedades será efetuado (i) com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI; e (ii) com os recursos obtidos com a oferta pública de distribuição da 6ª (sexta) emissão de cotas do Devedor.

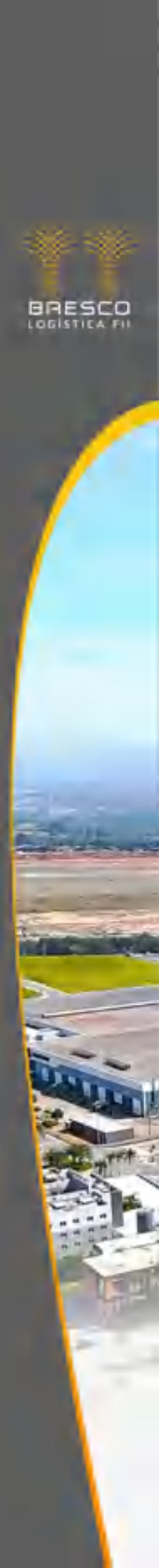
18.3.8 em relação ao item 18.3.5 acima, apresentação:

(a) Das razões que justificam a operação; e

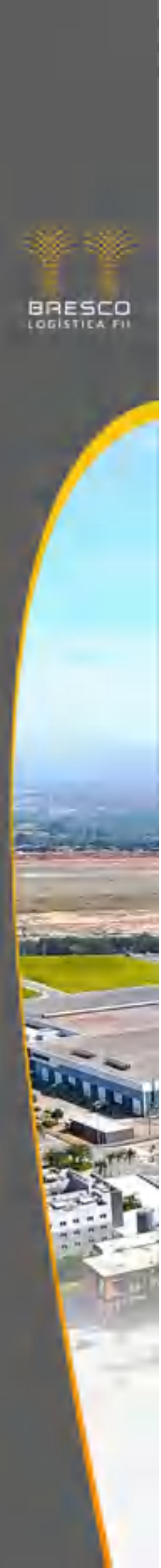
Não obstante a não aplicabilidade do item 18.3.5 acima, a cessão do crédito pelos Cedentes no âmbito da Operação de Securitização se dá em razão da necessidade de antecipação do pagamento às Cedentes dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda.

(b) Da manifestação do credor acerca de potencial conflito de interesse decorrente de sua participação na Oferta Pública.

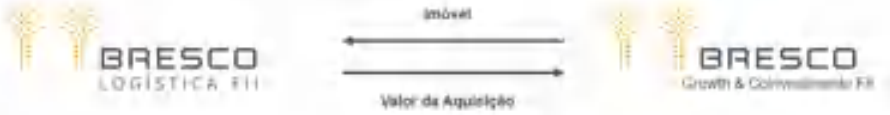
Não obstante a não aplicabilidade do item 18.3.5 acima, as Partes entendem e concordam que não há conflitos de interesse decorrente de sua participação na Oferta. Apesar disso, a aquisição das quotas das Sociedades foi aprovada em sede de (i) Assembleia Especial de Cotistas do Devedor realizada em 19 de novembro de 2025, (ii) Assembleia Especial de Cotistas do FII Growth, realizada em 24 de novembro de 2025, e (iii) Assembleia Especial de Cotistas do FII Coinvest, realizada em 24 de novembro de 2025, as quais deliberaram sobre a potencial aquisição, pelo Devedor, dos ativos imobiliários detidos pelos Cedentes, considerando a transação pretendida por meio da aquisição das quotas das Sociedades, entre fundos de investimento imobiliários geridos pelo mesmo Gestor, nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM 175.



19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS CONSTANTES NO MATERIAL PUBLICIÁRIO



Contrato de Compra e Venda



• Em 01 de dezembro de 2025, o Bresco Logística FII ("Fundo") assinou o compromisso de aquisição de 100% das cotas do Bresco Sendas Filha e Outra. Veículos pelo valor de R$ 494.050.025,58 ("Valor da Aquisição"), dos quais 90% ou R$ 247.515.000,00 serão pagos em moeda corrente nacional, conforme fluxo detalhado a seguir:

Bresco Gestão



Equipe de gestão experiente

- ✓ Equipe com +40 anos de experiência no setor imobiliário, sendo +10 anos trabalhando em conjunto
- ✓ Equipe multifuncional e especializada no segmento logístico (B2B) (BRK)
- ✓ Investimento dos sócios nos fundos da gestora ("skin in the game")

Plataforma estratégica de investimento imobiliário

- ✓ Dois nuances distintos, complementares e sinérgicos:
  - Estratégia de Desenvolvimento: Bresco Growth FII e Bresco Coinvestimento FII (Desenvolvimento e Build to Core)
  - Estratégia de Gestão: Bresco Logística FII (Core Investment e Aquisição de Imóveis Estabilizados)

Histórico comprovado em diferentes ciclos

- ✓ +R$3 bilhões em ativos em +15 imóveis
- ✓ Gestão ativa do portfólio, antecipando oportunidades de ajuste com o ciclo de mercado
- ✓ Pé logístico com histórico de 3 Fs e execução de FIIs

ESG

- Membro fundador Green Building Council Brasil
- 1ª certificação LEED Core & Shell na América Latina e LEED Gold de galpões logísticos do País
- Empresa B Corporation e 1ª empresa de setor a aderir ao PRI

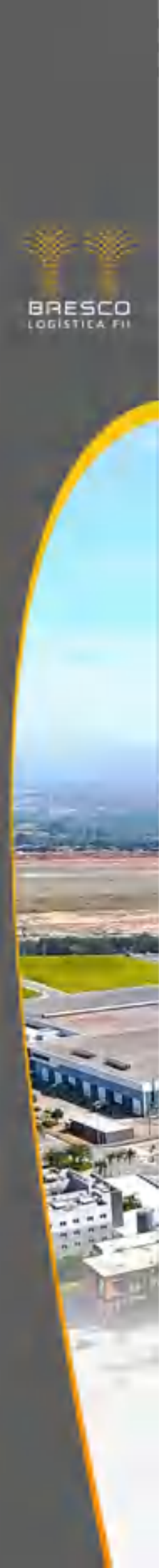
Bresco Logística FII (BRCO11)

Total de Receitas	102.427	124.321	137.552	191.298	185.718	162.411
Receita Imobiliária	101.585	122.892	144.290	184.683	177.961	153.556
Receita Financeira	842	1.429	3.652	9.615	18.157	8.855
Total de Despesas	(17.855)	(21.748)	(22.626)	(30.171)	(32.828)	(23.780)
Despesas Operacionais	(17.779)	(21.745)	(21.175)	(31.778)	(31.137)	(22.704)
Despesas Financeiras	(76)	(3)	(1.451)	(1.393)	(1.502)	(1.076)
Lucro Caixa	84.572	102.573	124.926	156.127	183.089	138.629
% da Receita	82,6%	82,5%	84,7%	81,6%	82,3%	85,4%
Ativo Total*	1.675.300	1.767.212	1.852.687	1.820.537	2.060.857	1.911.934
Obrigações por Securitização*	0	0	25.409	24.818	23.578	22.850
LTV (%)*	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%	1,1%	1,2%
Vacância Física (%)*	3,5%	3,0%	12,8%	8,8%	6,8%	7,7%


Bresco Logística FII (BRCO11)
30%


Bresco Logística FII (BRCO11)
Performance histórica
Liquidez
Rentabilidade


Garantia Real – Bresco Viracopos
Empreendimento Multiuso com Localização Estratégica e Qualidade de Alto Padrão



Garantia Real – Bresco Viracopos

Localização do Imóvel

Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1301, Campinas - SP

- ✓ 1,5 km Rodovia dos Bandeirantes
- ✓ 2,5 km Aeroporto de Viracopos
- ✓ 10 km Rodovia Anhanguera
- ✓ 10 km Campinas
- ✓ 67 km Rodoanel Mário Covas
- ✓ 76 km São Paulo (Marg. Tietê)





Garantia Real – Bresco Viracopos

Descrição do Imóvel[1]

- ✓ Empreendimento multiuso "Last Mile"
- ✓ Terreno: 441,6 mil m²
- ✓ ABL: 87,1 mil m²
- ✓ Potencial de expansão: +80 mil m² de ABL
- ✓ 5 Certificações: LEED e Prêmio Master Imobiliário
- ✓ Laudo de Avaliação C&W Set/25: R$ 508,1 milhões
- ✓ Valor de Reposição C&W Set/25: R$501,7 milhões

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito[2]: 10 a 12 m
- ✓ Capacidade do piso[2]: 6 ton/m²
- ✓ Piso nivelado a laser[2]
- ✓ Classificação A e A+ (GalA)
- ✓ Painéis fotovoltaicos: 658 kWp

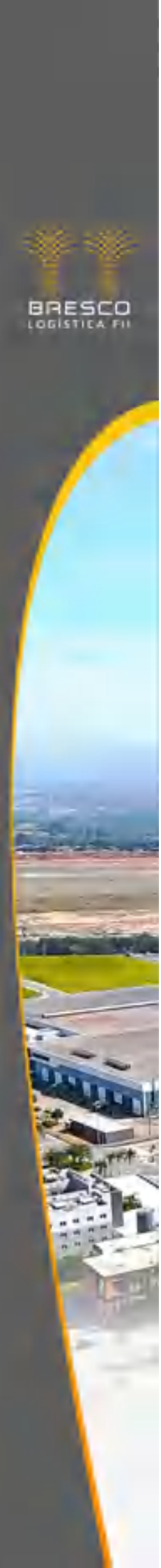


Bresco Viracopos

Sustentabilidade

- ✓ Empreendimento Carbon Negative (remoção de 466,8 tCO²e)
- ✓ Redução de até 21% no consumo de energia no fornecedor (GD)
- ✓ Geração de energia solar para fluxo: 100% da área comum
- ✓ 67% do volume tratado pela ETE utilizado como água de reuso
- ✓ Iluminação de calda emissa em 100% do parque
- ✓ Implementação de compostagem para o resíduo orgânico
- ✓ 260 mil m² de área preservada e plantio de 26 mil mudas nativas
- ✓ 10 estações de abastecimento de até 20 carros elétricos
- ✓ Transporte interno de usuários através de carros elétricos
- ✓ Concessão de iluminação preferencial de mão de obra local





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO II	CÓPIA DO REGULAMENTO DO DEVEDOR
ANEXO III	ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DO DEVEDOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO IV	ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO V	ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FII COINVEST, REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2025
ANEXO VI	ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA BRES VIRACOPOS, REALIZADA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025
ANEXO VII	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO VIII	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO IX	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
ANEXO X	SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8

E.R.111
SIMPI

31/10/25

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Ballune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trafber Walebloh.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) alteração do endereço da sede da Companhia; e (ii) distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> *Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,*

Documento assinado com Assinafy por Assinafy Registro de Imóveis. Para validar o documento e ver os acionamentos acesse https://assinafy.org.br/validador/validar/ e informe o código: 5D6A-YWAH-5DPW-TJWW

JUCESP

31 10 25

escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 12.786.698,46 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção de participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos de Anexo I de presente ata; e

(iv) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

(assinaturas na página seguinte)
(restante de página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado ou Assinado Registro de Imóveis. Para validar o documento e ver assinaturas acesse https://assinador.registradores.org.br/validar/UNICO-RTDPJ-...

JUCESP

31.10.25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
31 OUT 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
369.782/25-2
JUCESP

3

Documento assinado na Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GPRQ-TUHNW.

JUCESP

31 10 25

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, de agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validador/UEIUAC-VSYWP-SDPQO-TJ4NW.

JUCESP
31 JUL 25

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, de agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 2º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 4º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e seus anexos acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/USJMCVEYJ-ACESSO-Y

JUCESP
31 10 25

subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculte o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 2º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano

Artigo 4º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 160 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Documento assinado no Arisnet do Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://assinador.registradores.org.br/validador/USUAC-YSVMF-BSPSQ-TJWWW.

JUCESP
31.10.25

Artigo 11 - 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, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento do mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

Documento assinado na Assinador Registro de imóveis. Para validar o documento e seus anexos acesse: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/1d5fdc1d-f5ac-4c79-9fe8-5b2940a7...www.

JUCESP
31 10 25

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 12 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 11 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 13 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.

e

Documento assinado na Autenticador Registro de Imóveis. Para validar o documento e todas as assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validador/UBIAC-YSYMF-BGP9Q-7.JWWW.

JUCESP

31 10 25

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho da Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pela Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradoresbrasil.org.br/validate/U0AC-Y5YMF-5GPQQ-TJWWW.

JUCESP

31 10 25

remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 21 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão de unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 12 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) 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 quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e às contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/USUAC-YSWA5-SGP9Q-T e informe o código USUAC-YSWA5-SGP9Q-T

JUCESP

31 10 25

Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (em) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Agente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ABSUAC-YSYMF-60P9O-T.

JUCESP
31 10 25

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões de Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão de Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 27 - Competem a Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validador/UtaJeC-YSYLaF-95P9D-TJNWW.

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, inclusive o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou qualquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observe a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Autorizador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validador/SUAC-YSWS-SGRQ-TJWW.

JUCESP

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Documento assinado no Assistente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U5UAC-NXVUM-6S4QG-TJNNW.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 33 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a

Documento assinado no Autenticador Registro de Imóveis. Para validar o documento acesse https://autenticador.registrodeimoveis.org.br/validar/ESVUAF-ESVUAF-E9P9QT-R8RW.

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado um sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de

Documento assinado na Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/USRMAC/YSYNF-MQP90-T-WWW.

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação de documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral

Documento assinado ao Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/UBUAC/YBYMF-BGPQC-Y.JWW.

JUCESP
31 10 25

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

***

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (a) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (b) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (c) a execução da sentença arbitral; e (d) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado via Apostador Registro de Imóveis. Para validar o documento acesse https://assinador.registradoresbrasil.org.br/validar/MBUAC-YSYWF-BSPSQ-YJNNW.

JUCESP

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Ballune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Tmjber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validete/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validete/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DO REGULAMENTO DO DEVEDOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

REGULAMENTO DO
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2024.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FII LOGÍSTICA

Artigo 1.1. O FII Logística, denominado BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do FII Logística é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do FII Logística será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no Anexo A ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II
DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador"	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
"Assembleia Geral"	A Assembleia Geral de Cotistas do FII Logística, para os quais são convocados todos os Cotistas.
"Anexo"	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
"Auditor Independente"	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pelo Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"CAM-B3"	Significa a Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Carteira"	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"Classe"	Única Classe de Cotas do Fundo, Classe de Cotas A, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Conflito de Interesses"	Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo FII Logística em que Administrador, Gestor, consultor

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FII Logística, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflitos de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FII Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FII Logística, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo FII Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo FII Logística, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM 175; **(v)** a aquisição, pelo FII Logística, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado e/ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez nos termos da Resolução CVM 175; e **(vi)** a votação por Cotista do Fundo em assembleia geral ou assembleia especial de cotistas cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por Justa Causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.
"Contrato de Gestão"	Significa o contrato celebrado entre FII Logística e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	tempos.
"Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria"	Contrato firmado entre o FII Logística e o Controlador, conforme definido abaixo, para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do Fundo.
"Controlador"	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do FII Logística.
"Cotas"	As Cotas de emissão do FII Logística, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
"Cotista"	O titular de Cotas.
"Custodiante"	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Demandas"	Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
"Dia Útil"	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do FII Logística realizada por meio ou perante a B3, qualquer

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do FII Logística que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
"FII Logística ou Fundo"	"Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 20.748.515/0001-81.
"Gestor"	Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.415.310/0001-70, contratada pelo FII Logística, por meio de seu Administrador.
"Instituições Financeiras de Primeira Linha"	Significa uma instituição financeira devidamente autorizada a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "AA- ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.
"IPCA/IBGE"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
"Justa Causa"	Significa (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo FII Logística ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado preferencialmente por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador e aprovada pelo Gestor.
"Lei 8.668/93"	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Novas Cotas"	Significam as novas cotas da Classe A que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
"Oferta Pública"	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do FII Logística que venha a ser realizada durante o prazo de duração do FII Logística, nos termos da Resolução CVM 160, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

"Partes Indenizáveis"	O Administrador, Gestor e suas partes relacionadas, representantes ou agentes do Administrador ou Gestor, ou de quaisquer de suas partes relacionadas, quando agindo em nome da Classe.
"Patrimônio Líquido"	A soma (a) do disponível, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
"Patrimônio Líquido do FII Logística"	Patrimônio Líquido do FII Logística, o qual deverá ser constituído por meio da soma do Patrimônio Líquido da única Classe de Cotas do Fundo.
"Pessoas Ligadas"	Significa: (i) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
"Prestador de Serviços"	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
"Reais, Real, R$"	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
"Regulamento"	O presente regulamento do FII Logística, incluindo os anexos ao mesmo.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.
"Taxa de Comercialização"	Significa a taxa de comercialização que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
"Taxa de Gestão"	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
"Taxa de Performance"	Significa a taxa de performance que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
"Termo de Adesão"	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

CAPÍTULO III
PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 3.1. O FII Logística é administrado pelo Administrador e tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira, cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

Artigo 3.1.1. O Administrador será responsável pelas atribuições que lhe são aplicáveis nos

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175.

Artigo 3.1.2. Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, o Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

(i) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da Carteira;

(ii) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflitos de Interesse;

(iii) orientar o Administrador a representar o FII Logística em operações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(iv) representar o FII Logística na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a concretização da Política de Investimento do FII Logística;;

(v) monitorar o desempenho do FII Logística, na forma de valorização de suas Cotas, e evolução do valor do patrimônio do FII Logística e da Carteira;

(vi) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento aqui descrita;

(vii) representar ativamente o FII Logística no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

(viii) representar o ativamente FII Logística na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FII Logística em relação às respectivas deliberações em pauta

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima;

(ix) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(x) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

(xi) representar o FII Logística na contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FII Logística, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da Carteira;

(xii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FII Logística, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

(xiii) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175 e à Lei nº 8.668;

(xiv) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Anexo A e cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

(xv) transferir ao FII Logística qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 3.1.3. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da Resolução CVM 175 aplicáveis aos prestadores de serviço essenciais, o Gestor deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM 175.

Artigo 3.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do Anexo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s).

Artigo 3.1.5. O Gestor poderá utilizar ativos da carteira na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco do Fundo, sujeito à aprovação em sede de Assembleia Geral ou assembleia especial de cotistas, na forma do artigo 86 da parte geral da Resolução CVM 175.

Artigo 3.2. O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.

Artigo 3.3. Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e nos demais documentos relacionados ao FII Logística, o Administrador poderá, se necessário, outorgar procurações específicas ao Gestor, bem como renová-las periodicamente, as quais serão elaboradas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos termos do artigo 653 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Responsabilidade

Artigo 3.4. O Administrador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe de Cotas A, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe de Cotas A ou a este Regulamento.

Artigo 3.5. Caso haja Demandas, o Fundo e/ou a Classe deverá manter o Gestor, Administrador e suas Partes Indenizáveis isentos de responsabilidade e ressarci-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe de Cotas A ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de Justa Causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV
SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.3. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados, além do disposto no presente Regulamento, os procedimentos descritos no respectivo Anexo.

CAPÍTULO V
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 5.1. Observado o disposto nos Artigo 5.2 a Artigo 5.9 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FII Logística apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de Novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FII Logística;

(vi) dissolução e liquidação do FII Logística, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 12 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do FII Logística;

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1° do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alterações da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão; e

(xiii) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do Gestor expressamente previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações serem comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 5.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FII Logística e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 5.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 5.2.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.2.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 5.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Artigo 5.2.3. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 5.2.3.1. O pedido que trata o Artigo 5.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 5.2.3.2. O percentual que se refere o Artigo 5.2.2, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 5.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 5.2.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 5.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 5.2.6. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias corridos de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 5.3.1. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Performance e de outras taxas;

(ii) alteração da política de investimento definida no Anexo

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 5.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, e que não estejam em situação de Conflito de Interesses com a pauta a ser votada. Para todos os fins, as Partes concordam que o Cotista que tem interesse em assumir a posição de Gestor do Fundo (seja diretamente ou por meio de afiliada ou parte relacionada) deve abster-se de votar em eventual Assembleia Geral cuja pauta seja o

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

previsto no Artigo 5.1, (xiii), por encontrar-se em posição de Conflito de Interesses.

Artigo 5.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 5.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.5. Ressalvado o disposto no Artigo 5.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 5.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do Artigo 5.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas., em primeira ou segunda convocação.

Artigo 5.5.2. Os percentuais de que trata o Artigo 5.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 5.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FII Logística, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador e/ou no Gestor e/ou consultor especializado, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o FII Logística; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Artigo 5.6.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não fará(ão) jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do FII Logística, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 5.6.2. O(s) representante(s) dos Cotistas, terá(ão) mandato de no mínimo 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do FII Logística, sendo permitida a reeleição.

Artigo 5.6.3. A eleição do(s) representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Logística venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Logística venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 5.7. Nos termos da Resolução CVM 175 não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** os Prestadores de Serviços; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços ; **(iii)** partes relacionadas aos Prestadores de Serviços, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenham interesse conflitando com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FII Logística.

Artigo 5.8. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.7. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do Artigo 5.7 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral, ou constar em permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou **(iii)** caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia Geral que apreciar o Laudo de Avaliação para fins de integralização de Cotas.

Artigo 5.9. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VI
CLASSE DE COTAS

Artigo 6.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

CAPÍTULO VII
ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 7.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

Parágrafo Primeiro. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO VIII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII LOGÍSTICA

Artigo 8.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FII Logística estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Resolução CVM 175.

Artigo 8.2. A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador, na rede mundial de computadores, qual seja, www.oliveiratrust.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao FII Logística.

Artigo 8.3. O Administrador deverá, ainda, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 8.4. Para fins deste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre Administrador/Gestor e Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO IX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 9.1. O exercício social do FII Logística terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 9.2. As demonstrações financeiras do FII Logística obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 9.2.1. As demonstrações financeiras do FII Logística devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 9.3. O FII Logística tem escrituração contábil destacada do Administrador.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCO

Artigo 10.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FII Logística, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo FII Logística, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no FII Logística não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Apenso I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da Oferta Pública, conforme aplicável) devem estar descritos no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo.

CAPÍTULO XI
DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 11.1. As disputas serão submetidas à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes. A arbitragem será administrada pelo CAM-B3 de acordo com o regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujos termos prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 11.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no regulamento de arbitragem. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento de arbitragem. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento de arbitragem.

Artigo 11.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

o regulamento de arbitragem. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento de arbitragem, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 11.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 11.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 11.6. O processo de arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 11.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 11.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, ou ao árbitro de apoio, nos termos do regulamento de arbitragem, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei 9.307/96, as partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 11.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 11.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 11.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 11.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento de arbitragem.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12.1. Sucessão do Cotista. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 12.2. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

Artigo 12.2.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 12.3. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Artigo 12.4. Normas Contábeis. A avaliação do valor da Carteira das Classes será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis.

Artigo 12.5. Sigilo. Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações Classe de Cotas A, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 12.6. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Rio de janeiro, 27 de maio de 2024.

DocuSigned by:
5B6151C38F254F6...

DocuSigned by:
Paulo Henrique Amaral Sá
B0F5312549C447F...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administradora

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

REGULAMENTO DO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

DATADO DE 27 DE MAIO DE 2024

ANEXO A – CLASSE A

Este anexo é parte integrante do Regulamento do BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas Classe A de emissão do FII Logística de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. Definições Adicionais. Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

"Assembleia Geral Especial"	Assembleia especial de Cotistas, para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe A.
"Ativos Classe A"	Os ativos descritos neste Anexo nos quais a Classe A poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
"Ativos Financeiros"	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres da Classe A, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
"Ativos Imobiliários"	Os ativos imobiliários em que o FII Logística poderá investir, como definidos no item 3.2 deste Anexo.
"Carteira Classe A"	Conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

	da Classe A.
"Classe A"	Única Classe de Cotas de emissão do Fundo, para a qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Cotas Classe A"	Cotas Classe A emitidas pelo Fundo.
"Cotistas Classe A"	Cotistas titulares de Cotas Classe A.
"Encargos da Classe"	Significa os encargos da Classe A.
"Escriturador"	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
"Patrimônio Líquido da Classe A"	Patrimônio líquido da Classe A, o qual deverá ser constituído por meio da soma: **(a)** do disponível para a Classe A; **(b)** do valor da Carteira Classe A; e **(c)** dos valores a receber pela Classe A, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida pela Classe A no período.
"Prazo de Duração da Classe A"	Indeterminado.
"Preço de Emissão"	O valor de emissão das Cotas Classe A, conforme definido em instrumento de emissão.
"Termo de Adesão"	Termo que cada investidor deverá assinar ao aderir ao Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

2. Características Gerais

2.1. Denominação. Classe "A" do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

2.2. Categoria. Fundo de investimento Imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe A é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

2.3.1. Sem prejuízo do objetivo primordial do FII Logística descrito acima, o FII Logística poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

2.3.2. O investimento na Classe A não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.4. Prazo de Duração da Classe A. Indeterminado.

2.5. Regime de Responsabilidade. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Classe A e a responsabilidade de cada Cotista Classe A estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas Classe A.

2.6. Público-Alvo. O público-alvo da Classe A é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

3. Política de Investimento

3.1. Para alcançar o objetivo do FII Logística, o FII Logística buscará investir primariamente em Ativos Imobiliários que, por meio da gestão ativa do Gestor, provejam geração de renda ao FII Logística e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes.

3.2. Para a concretização desta política de investimentos, o FII Logística poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i)acima;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

3.3. Sem prejuízo ao objetivo do Fundo descrito no item 3.1, acima, o FII Logística também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas.

3.4. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

3.5. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a Carteira do FII Logística; **(ii)** contratar, em nome do FII

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Logística, terceiros para a prestação de serviços ao FII Logística, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedades existentes nos Ativos Imobiliários; **(iii)** ceder e transferir a terceiros, ou dar em garantia, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, assim como quaisquer outros créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários; e **(iv)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe A, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe A.

3.6. O FII Logística poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Resolução CVM 175.

3.7. O FII Logística poderá investir em Ativo Imobiliário gravado com ônus real, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

3.8. O Gestor e o Administrador se comprometem a considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações do FII Logística, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades.

3.9. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§4º e 5º do artigo 40 da do Anexo III da Resolução CVM 175, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do FII Logística.

3.10. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo FII Logística deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos da Resolução CVM 175.

3.11. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

3.12. Como regra geral, o FII Logística não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados (i) ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou (ii) pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do FII Logística, nos termos da regulamentação e deste Anexo.

3.13. Entre a data de integralização de Cotas Classe A e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas Classe A serão

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima.

3.14. As receitas auferidas pelo FII Logística, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do FII Logística e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do FII Logística, (ii) tributos devidos com relação às operações do FII Logística, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Anexo.

3.15. O FII Logística não poderá operar no mercado de derivativos.

3.16. A política de investimento de que trata este capítulo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.17. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe A, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, observado o disposto nos artigos 3.2 e 3.3 do Regulamento, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FII Logística, conforme descritos neste Regulamento, em qualquer prospecto relacionado a Ofertas Públicas futuras, no "Informe Anual" preparado em consonância com a Resolução CVM 175, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do FII Logística ou qualquer expectativa dos Cotistas.

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação e Recompra

Novas Emissões

4.1. As Novas Cotas Classe A poderão ser emitidas mediante proposta do Administrador a ser submetida à aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável, nos termos do Acordo de Cotistas.

4.1.1. Todas as Cotas Classe A farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Valor das Cotas Classe A

4.2. As Cotas Classe A terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas Classe A emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.3. As Cotas Classe A poderão ser adquiridas pela Classe A e mantidas em tesouraria, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Capital Autorizado

4.4. O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas da Classe, a ser realizado por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração deste Anexo, será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), observadas as condições previstas abaixo ("Capital Autorizado").

4.4.1. As Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

4.4.2. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos termos da Resolução CVM 175, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos a partir da data de publicação do anúncio de início. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

4.4.3. O preço de emissão das Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

4.4.4. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de Novas Cotas com base no Capital Autorizado.

4.4.5. A decisão relativa a eventual emissão de Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Novas Emissões

4.5. Uma vez atingido o Capital Autorizado, a Classe poderá emitir Novas Cotas, objeto de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Oferta Pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Especial, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Anexo e o disposto na regulamentação aplicável.

4.5.1. Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Especial em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos mesmos termos do item 4.4.2 acima. No silêncio da Assembleia Geral Especial, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério do Administrador.

Subscrição e Integralização das Cotas

4.6. As novas Cotas Classe A emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou na ata da Assembleia Especial que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeria, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais. No ato de subscrição das Cotas Classe A, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva Oferta Pública;

(ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe A e da Classe A descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas, e **(c)** de que as Cotas Classe A estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

4.7. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas Classe A em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.8. Salvo previsão em contrário neste Anexo, e observadas as condições estabelecidas pela Assembleia Geral Especial, se for o caso, as Cotas Classe A deverão ser integralizadas, à vista ou a prazo, se aplicável,: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe A, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 9° do Anexo Normativo III da

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Resolução CVM 175, e sujeito à prévia e expressa concordância dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Especial após solicitação formal nesse sentido por parte do Cotista.

4.9. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas Classe A e assinarem os respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável.

4.10. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no FII Logística, mediante integralização de Cotas Classe A por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, tal Cotista será considerando um cotista inadimplente e assim terá seus direitos políticos e econômicos relativos às Cotas suspensos, (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FII Logística na proporção das Cotas subscritas e não integralizadas, e (iii) poderá estar sujeito a juros de mora e/ou multa contratual expressamente previstos no respectivo compromisso de investimento, se aplicável; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FII Logística, o que ocorrer primeiro.

Transferência das Cotas

4.11. As Cotas da Classe A somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Amortização e Política de Distribuição de Resultados

4.12. As Cotas Classe A poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.13. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.14. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.15. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas Classe A os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

amortização. Os pagamentos de amortização das Cotas Classe A serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

4.16. O produto da venda de investimentos e o excedente de disponibilidades devem ser devolvidos aos Cotistas na forma de distribuição de resultados e/ou amortizações de Cotas, exceto nos casos em que houver compromisso adicional de aporte assumido pelos Cotistas ainda válidos, e nas hipóteses de aprovação do Gestor de retenção de valores para fazer frente a possíveis contingências supervenientes relacionadas aos ativos desinvestidos. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe A aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.16.1. A cada 6 (seis) meses será apurado o montante correspondente aos resultados apurados e excedente de disponibilidades que deverá ser distribuído aos Cotistas nos termos da Lei 8.668/93 e da Resolução CVM 175. O montante será calculado pelo Gestor, considerando os recursos decorrentes da venda de Ativos Imobiliários, os recursos a serem investidos ou retidos para investimento em projetos pré-aprovados, bem como o percentual limite de Ativos Financeiros que deverão ser retidos para gestão de caixa, despesas e encargos, provisões e contingências atuais ou futuras relacionadas aos Ativos Imobiliários, seja no nível do Fundo ou dos Ativos Imobiliários.

Resgate das Cotas

4.17. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada da Classe A. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos deste Anexo.

4.18. As quantias que forem atribuídas à Classe A a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Classe A serão incorporadas ao patrimônio da Classe A, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos da Classe A, cabendo ao Administrador, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos, no item 4.19 e demais regras aplicáveis deste Anexo.

4.19. Não obstante o acima disposto, a Classe A deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe A poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

4.20. Os lucros apurados na forma do item 4.19 acima poderão ser antecipadas e distribuídos aos Cotistas mensalmente, e deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

4.21. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos Cotistas inadimplentes em suas obrigações.

4.22. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 4.19 acima.

Recompra das Cotas Classe A

4.23. O Fundo poderá manter um programa de recompra das Cotas Classe A, por meio do qual o Fundo, por meio de decisão do Gestor comunicado ao Administrador e Escriturador, e sujeito a eventuais procedimentos previstos nos manuais ou regras da B3, poderá adquirir parte ou a totalidade das Cotas Classe A, desde que:

(i) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota Classe A do dia imediatamente anterior ao da recompra;

(ii) as Cotas Classe A recompradas sejam canceladas; e

(iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses contados do fim do exercício social do Fundo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas Classe A.

4.24. Para efeito do disposto no item 4.23, o Gestor deve anunciar a intenção de recompra ao Administrador e aos Cotistas Classe A, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra das Cotas Classe A, observado que o Gestor deverá encaminhá-la ao Escriturador em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento.

4.25. O comunicado a que se refere o item 4.24 acima:

(i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e

(ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas Classe A efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

4.26. O limite a que se refere o item (iii) do item 4.23 deve ter como referência as Cotas Classe A emitidas na data do comunicado de que trata o item 4.24 acima.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

4.27. É vedada a recompra de Cotas Classe A pelo Fundo:

(i) sempre que o Administrador e/ou o Gestor tenham conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos da Classe A que possa alterar substancialmente o valor da Cota Classe A ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas Classe A;

(ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e

(iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas Classe A.

4.28. As recompras de Cotas Classe A devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador ou pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas Classe A estejam admitidas à negociação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 175.

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador

5.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

5.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,018% (dezoito milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

5.2.1. Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

5.2.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe A diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.3. A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida acima, incidirá sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas da Classe A integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido da Classe A, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado da Classe A do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Remuneração do Custodiante e do Controlador

5.3. Pela prestação dos serviços de custódia, de controladoria e escrituração ao FII Logística nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,012% (doze milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido no penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

5.3.1. Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro.

Remuneração do Gestor

5.4. Taxa de Gestão**.** Pelos serviços prestados ao FII Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mínima mensal equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas da Classe A integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe A, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado da Classe A do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços, observado o item 5.4.1 abaixo ("Taxa de Gestão").

5.4.1. Taxa de Gestão Máxima. O Gestor deverá receber uma remuneração mensal máxima equivalente a 2% (dois por cento) sobre as bases de cálculo descritas nos itens (i) e (ii) do item 5.4 acima, sendo que este cálculo compreenderá o valor a ser recebido a título de Taxa de Gestão e de Taxa de Comercialização, conforme aplicável ("Taxa de Gestão Máxima").

5.4.2. Fica desde já estabelecido que a multa por eventual destituição sem Justa Causa deverá ser acrescida à Taxa de Gestão.

5.4.3. Além da Taxa de Gestão, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pela Classe A no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização").

5.4.4. A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pela Classe e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

5.4.5. A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Administração, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

5.5. Taxa de Performance. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

5.5.1. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Performance_s =$$

$$\sum_{m=1}^{h} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark + 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta m: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões (m-1): soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN (s-1): eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

5.5.2. Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} (\text{Distribuição de Rendimento}_m + \text{Número de Cotas}_{(m-1)}) \geq (7{,}0\% + 2 \times \text{Valor da Cota na Terceira Emissão})$$

Distribuição de Rendimento m: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

Número de Cotas $(m-1)$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

5.5.3. Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Especial, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pela Classe A, expressamente prevista neste Anexo, não poderá ser alterada.

Taxas de Ingresso e Saída

5.6. Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas da Classe A.

Encargos

5.7. Sem prejuízo dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe A as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe A pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

(a) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe A;

(c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe A;

(f) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe A, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(g) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Classe A, bem

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(h) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

(i) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe A;

(j) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;

(k) taxa máxima de distribuição;

(l) taxa máxima de custódia;

(m) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria e empresa especializada;

(n) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(o) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FII Logística;

(p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(q) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe A seja cotista, conforme aplicável; e

(r) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

5.7.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe A correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do Artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo Artigo.

5.7.2. Os custos relativos à distribuição pública primária da Cotas objeto da oferta, bem como de novas emissões primárias de Cotas serão arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas e eventuais Novas Cotas. Os custos relativos à distribuição pública secundária de Cotas serão arcados pelos investidores vendedores de tais Cotas.

5.7.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe A aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

5.7.4. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe A.

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Gestor

6.1. O Administrador e/ou Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral Especial, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Resolução CVM 175, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou do Administrador.

6.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral Especial para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação da Classe, observado o previsto no item 8 deste Anexo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e

(b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio da Classe, a ata da Assembleia Geral Especial que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens da Classe, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral Especial, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral Especial referida no item 6.2, alínea (a) acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

6.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral Especial, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não da Classe, observado o previsto no item 8 deste Anexo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe até ser proferida a averbação referida no item 6.2, alínea (b) acima.

6.5. Aplica-se o disposto no item 6.2, alínea (b), mesmo quando a Assembleia Geral Especial deliberar a liquidação da Classe em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral Especial, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação da Classe, observado o previsto no item 8 deste Anexo.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

6.6. Se a Assembleia Geral Especial não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

6.7. Nas hipóteses referidas no item 6.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral Especial que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

6.8. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrantes de patrimônio da Classe não constituí transferência de propriedade.

6.9. A Assembleia Geral Especial que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação da Classe, observado o previsto no item 8 deste Anexo.

6.10. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio da Classe.

7. Do Contrato de Gestão

Não obstante as atribuições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no Contrato de Gestão, desde que em observância ao Regulamento, a este Anexo e à legislação aplicável.

7.1. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento, deste Anexo, e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento, neste Anexo e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Rescisão do Contrato de Gestão

7.2. O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos itens 7.3 e seguintes abaixo.

7.3. O Gestor poderá também rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, renunciando às suas funções de Gestor da Carteira do Fundo, por meio do envio de notificação por escrito com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Administrador, sendo que o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia discriminado acima, o que ocorrer primeiro. O Gestor

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Anexo e do Contrato de Gestão.

7.4. Rescisão por Justa Causa. Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

7.5. Rescisão sem Justa Causa. Em caso de destituição do Gestor sem que ocorra um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos deste Anexo.

7.6. Além do pagamento da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e da Taxa de Comercialização, as duas últimas se aplicável, durante o período de aviso prévio, será também devida ao Gestor uma multa contratual em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente a 6 (seis) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pelo Administrador informando sobre a rescisão. A multa por destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Gestão para todos os fins.

8. Liquidação e Regime de Insolvência

A Classe A terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Especial, observado o quórum previsto no Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe A será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe A, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na Resolução CVM 175.

8.1. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe A, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe A, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral Especial.

8.2. Nas hipóteses de liquidação da Classe A, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe A. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe A análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3. Após a partilha do patrimônio da Classe A e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe A, no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

8.4. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe A está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o FII Logística e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

9. Disposições Gerais

9.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Apenso I

Regulamento do Bresco Logística

Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Principais Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou terceiros contratados pelo Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas um resumo dos principais fatores de risco associados ao Fundo e seu âmbito de atuação. Outros fatores de risco específicos relativos a ofertas públicas de distribuição de cotas e ativos do portfolio do Fundo devem ser consultados no respectivo prospecto definitivo de distribuição de cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, variações das taxas de juros, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino "Hamas" contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Classe A podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Risco de crédito: Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos locatários, emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos locatários, emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo são investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e que são contabilizados no valor patrimonial do Fundo através de Laudos de Avaliação realizados ao menos uma vez ano, enquanto o valor das Cotas do Fundo são atualizados diariamente pelo preço de negociação no mercado secundário. Desta forma, a realização da marcação a mercado das Cotas do Fundo poderá causar oscilações negativas e não refletir necessariamente o valor patrimonial do Fundo. Inclusive, pode acarretar em perda do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

secundário.

Riscos tributários: Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (a) eventual extinção de incentivos fiscais, na forma da legislação em vigor, (b) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (c) criação de tributos; bem como, (d) mudanças na interpretação ou aplicação das regras tributárias em vigor por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais brasileiras. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, aos Ativos Financeiros e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário têm sua tributação equiparada à tributação das pessoas jurídicas quando aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo. Existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Além disso, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme recentemente alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iii) desde que o Cotista pessoa física titular de Cotas não detenha 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem)

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, com determinadas exceções expressamente listadas, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Importante ainda destacar que existem projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam, inclusive, alterar as regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, nos Ativos Financeiros e/ou aplicável os Cotistas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco de mercado dos Ativos do Fundo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador e/ou o Gestor poderão ser obrigados a alienar os ativos ou liquidar os ativos a

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário e estarão sujeitos às oscilações do valor das Cotas, podendo obter preços reduzidos em caso de venda das Cotas. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira do Fundo.
No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos pelo Fundo poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis: O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados desde que atendidos os requisitos legais perante os órgãos públicos competentes. Ainda, quando emitidas, determinadas licenças como os alvarás de funcionamento dos inquilinos e os autos de vistoria do corpo de bombeiros dos respectivos empreendimentos imobiliários, em diversas localidades, possuem prazo de validade e devem ser renovadas de tempos em tempos, podendo as renovações estarem sujeitas, ainda, à adequações aos imóveis para fins de atendimento à alterações de legislação e normas aplicáveis. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada pelos custos a serem despendidos com a realização de obras de adequação aos imóveis. Assim, apesar de o Fundo sempre tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a emissão e/ou renovação das licenças,

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

não é possível assegurar que todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias serão regularmente mantidos em vigor ou tempestivamente renovados junto às autoridades públicas competentes. A demora na obtenção e/ou renovação de licenças dos referidos empreendimentos imobiliários poderá, no pior cenário, provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar impactos negativos ao resultado do Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco do construtor: A construtora dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio do Fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos, Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo impactando negativamente as Cotas do Fundo.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (vi) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que o Gestor0 aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) dependendo do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários: A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliário existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de Ativos Imobiliários podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários, Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

do investimento no Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Risco Regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de restrição na negociação dos Ativos: Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira do Fundo, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis Alvos do Fundo: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos Financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e no mercado do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Risco relativo às novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo, bem como as locações dos empreendimentos imobiliários dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para outros Fundos de Investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador, conforme orientação do Gestor na tomada de decisões de investimento: O objetivo do Fundo consiste na aquisição, venda e arrendamento de Ativos Imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor e/ou do Administrador (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, bem

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, inclusive aquelas provenientes de imóveis lindeiros aqueles que integram a carteira do Fundo, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira do Fundo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas que interessam à estrutura integral dos imóveis, pintura das fachadas, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e incêndio, indenizações trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. A referida redução na rentabilidade das Cotas também pode ser verificada em caso de aumento na taxa de vacância dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Isso porque, as despesas ordinárias dos condomínios (aquelas entendidas relativas aos gastos rotineiros de manutenção do edifício), tais como, consumo de água, esgoto e luz, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, entre outros, bem como as despesas de IPTU (imposto sobre propriedade territorial urbana) passam a ser arcadas pelo Fundo até que os imóveis sejam novamente ocupados por terceiros.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pelo Fundo), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava

DocuSign Envelope ID: 32DD87EE-B94F-486D-8A5B-03EE9BB258DA

prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DO DEVEDOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 125058DF-E171-4ECF-BD31-484A0C4B22FA

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 20.748.515/0001-81

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 18:00 horas, de forma exclusivamente eletrônica, sendo considerada como ocorrida na sede da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Fundo").

2. CONVOCAÇÃO: Convocação realizada em conformidade com as formalidades previstas na Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. PRESENÇA: Presentes os Cotistas detentores de **43,41%** das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais do Administrador e da Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. MESA: Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca. Secretário(a): Vanessa Rigolizzo Reis.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar e aprovar:

(i) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, deliberar sobre a potencial aquisição, pelo Fundo, dos seguintes ativos imobiliários detidos por outros fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, quais sejam, o Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth") e o Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.755.232/0001-34 ("Bresco Coinvestimento"): **(a) Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.698.003/0002-57 ("Bresco Simões Filho"), sociedade proprietária do imóvel situado na Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº 640, Quadra 2, Lote 52, bairro Cia-Sul, na cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, objeto das matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910, 9.911 e 11.526 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Simões Filho e detentora dos direitos aquisitivos de uma área de terreno com aproximadamente 12.519,27m² (doze mil, quinhentos e dezenove inteiros e vinte e sete centésimos metros quadrados), adjacente ao imóvel anteriormente descrito, objeto da maior porção registrada no Livro 03 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias, Estado da Bahia. O Bresco Growth detém 100% (cem por cento) da quotas representativas do capital social da Bresco Simões Filho e o preço de aquisição total da Bresco Simões Filho será correspondente a R$ 81.298.022,42 (oitenta e um milhões, duzentos e noventa e oito mil, vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, o qual será pago da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante

Docusign Envelope ID: 125058DF-E171-4ECF-BD31-484A0C4B22FA

compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial; e **(b) Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bresco Viracopos"), sociedade proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%. O Bresco Growth detém 87% (oitenta e sete por cento) e o Bresco Coinvestimento detém 13% (treze por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Viracopos, sendo que o preço de aquisição total da Bresco Viracopos será correspondente a R$ 448.256.876,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e setenta e seis reais), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, dos quais (b.1) R$ 381.382.876,00 (trezentos e oitenta e um milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), referentes às propriedades estabilizadas, acrescidos do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Fundo, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth e pelo Bresco Coinvestimento, de cotas do Fundo a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos, conforme descrito no material de apoio.

6. DELIBERAÇÕES:

Esclarecimentos Iniciais: O Administrador deu início a presente Assembleia, após a leitura da respectiva ordem do dia, relembrou aos Cotistas presentes que não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador, (ii) o Gestor, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor e seus sócios, diretores e funcionários, (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer Cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Neste ato, o Administrador registra que recebeu, de forma eletrônica, a manifestação de conflito de interesse de Cotistas detentores de aproximadamente **20,07%** das cotas emitidas do Fundo, logo, tais cotas não estão aptas a serem consideradas no cômputo do quórum, devendo, portanto, serem subtraídas do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Feitos estes esclarecimentos, o Administrador procedeu ao cômputo dos votos, resultando nas seguintes deliberações em relação aos itens da ordem do dia:

Docusign Envelope ID: 125058DF-E171-4ECF-BD31-484A0C4B22FA

(i) em relação ao item "(i)" da ordem do dia, após a apresentação do Gestor, cujo material encontra-se no **Anexo I** à presente ata, exame e revisão da matéria constante da ordem do dia, os Cotistas detentores de **27,77%** das cotas emitidas do Fundo, *excluindo-se do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar*, resolveram autorizar a aquisição, pelo Fundo, do ativo Bresco Simões Filho, detido pelo fundo Bresco Growth, pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia; e do ativo Bres Viracopos, detido pelos fundos Bresco Growth e Bresco Coinvestimento, pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia.

O Administrador e o Gestor registram, neste ato, que os laudos de avaliação, elaborados pela Cushman & Wakefield, que balizaram o valor de mercado do Bresco Simões Filho e do Bres Viracopos, encontram-se disponíveis para consulta no endereço eletrônico https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=9451&busca=bresco&typo=fundos (neste website localizar a aba "Documentos" e clicar em "Assembleias", e, então, localizar os documentos da Assembleia e demais informações do Fundo) ou na página do Fundo em https://www.brescologistica.com.br/ (neste website, localizar a aba "Governança Corporativa" e clicar em "Assembleias" e/ou "Comunicados ao Mercado").

(ii) autorizar o Administrador e o Gestor do Fundo, conforme aplicável, a realizar todos os atos necessários à implementação das decisões tomadas acima, conforme aprovados.

7. ENCERRAMENTO: Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos Cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Especial e lavrada a presente Ata.

Termos não expressamente definidos nesta ata terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2025.

Assinado por: Rafael Schramm Da Fonseca 6FD73A4AF0A6400...

Rafael Schramm da Fonseca
Presidente

DocuSigned by: 5B6151C38F254F6...

Vanessa Rigolizzo Reis
Secretário(a)

DocuSigned by: Paulo Henrique Amaral Sá B0F5312549C447F... DocuSigned by: 5B6151C38F254F6...

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

Assinado por: Rafael Schramm Da Fonseca 6FD73A4AF0A6400... DocuSigned by: CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA CD2264383F0D4CB...

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.
Gestor

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FA35EF53-0D4D-4697-A64D-94C14E88DA93

BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 32.000.013/0001-57

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 24 de novembro de 2025, às 11:00 horas, de forma exclusivamente eletrônica, sendo considerada como ocorrida na sede da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Fundo").

1. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada em virtude da presença de cotista(s) representando a totalidade das cotas de emissão do Fundo, de acordo com assinatura(s) aposta(s) na Lista de Presença de Cotistas arquivada pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável. Presente, ainda, a Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor").

2. MESA: Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca. Secretário(a): Sra. Vanessa Rigolizzo Reis.

3. ORDEM DO DIA: Deliberar e aprovar:

(i) Alterar o regulamento do Fundo, exclusivamente, para alterar a definição de "Auditor Independente" contida no "Capítulo II. Definições";

(ii) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, autorizar a potencial venda pelo Fundo, da totalidade de suas quotas das seguintes Sociedades Investidas, ao Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Bresco Logística"), fundo de investimento imobiliário gerido pelo mesmo gestor do Fundo: **(a) Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.698.003/0001-76 ("Bresco Simões Filho"), sociedade proprietária do imóvel situado na Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº 640, Quadra 2, Lote 52, bairro Cia-Sul, na cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, objeto das matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910, 9.911 e 11.526 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Simões Filho e detentora dos direitos aquisitivos de uma área de terreno com aproximadamente 12.519,27m² (doze mil, quinhentos e dezenove inteiros e vinte e sete centésimos metros quadrados), adjacente ao imóvel anteriormente descrito, objeto da maior porção registrada no Livro 03 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias, Estado da Bahia. O Fundo detém 100% (cem por cento) da

Docusign Envelope ID: FA35EF53-0D4D-4697-A64D-94C14E88DA93

quotas representativas do capital social da Bresco Simões Filho e o preço de venda total da Bresco Simões Filho será correspondente a R$ 81.298.022,42 (oitenta e um milhões, duzentos e noventa e oito mil, vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, o qual será pago da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Bresco Logística, em decorrência da futura subscrição, pelo Fundo, de cotas do Bresco Logística a serem emitidas a valor patrimonial; e **(b) Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bresco Viracopos"), sociedade proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%. O Fundo detém 87% (oitenta e sete por cento) e o Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.755.232/0001-34 ("Bresco Coinvestimento") detém 13% (treze por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Viracopos, sendo que o preço de aquisição total da Bresco Viracopos será correspondente a R$ 448.256.876,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e setenta e seis reais), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, dos quais (b.1) R$ 381.382.876,00 (trezentos e oitenta e um milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), referentes às propriedades estabilizadas, acrescidos do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Bresco Logística, em decorrência da futura subscrição, pelo Fundo e pelo Bresco Coinvestimento, de cotas do Bresco Logística a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos.

4. DELIBERAÇÕES:

Os cotistas presentes, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram o seguinte em relação aos itens da ordem do dia:

(i) em relação ao item "(i)" da ordem do dia, aprovar a alteração do regulamento do Fundo, exclusivamente, para alterar a definição de "Auditor Independente" contida no "Capítulo II. Definições", observado que o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo I ("Regulamento"), cuja minuta foi disponibilizada para consulta aos Cotistas junto à mesa desta Assembleia Especial.

Docusign Envelope ID: FA35EF53-0D4D-4697-A64D-94C14E88DA93

(ii) em relação ao item "(ii)" da ordem do dia, resolveram autorizar a venda, pelo Fundo, da totalidade da sua participação na Bresco Simões Filho e na Bresco Viracopos, ao Bresco Logística, pelo preço de venda descrito na ordem do dia.

O Administrador e o Gestor registram, neste ato, que os laudos de avaliação, elaborados pela Cushman & Wakefield, que balizaram o valor de mercado do Bresco Simões Filho e do Bresco Viracopos, encontram-se disponíveis para consulta dos Cotistas em suas respectivas sedes.

(iii) autorizar Administrador e o Gestor do Fundo, conforme aplicável, a realizar todos os atos necessários à implementação das decisões tomadas nos itens (i) e (ii) acima, conforme aprovados.

Por fim, os cotistas manifestaram-se favoravelmente à contratação de operação de financiamento junto ao Banco Itaú e/ou Banco Bradesco correspondente à securitização de créditos imobiliários decorrentes da compra e venda descrita no item (ii) da ordem do dia, a serem cedidos à empresa securitizadora para servir de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários por empresa securitizadora, ficando a aprovação final condicionada à aprovação pelo Conselho de Cotistas do FII Growth da documentação correspondente à Operação de Securitização.

5. ENCERRAMENTO: Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos Cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Especial e lavrada a presente Ata.

Termos não expressamente definidos nesta ata terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2025.

Assinado por: Rafael Schramm Da Fonseca 6FD73A4AF0A6400...

Rafael Schramm da Fonseca
Presidente

Assinado por: Vanessa Rigolizzo Reis 5B6151C38F254F6...

Vanessa Rigolizzo Reis
Secretário(a)

DocuSigned by: Paulo Henrique Amaral B0F5312549C447F...
Assinado por: Vanessa Rigolizzo Reis 5B6151C38F254F6...

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

Assinado por: Rafael Schramm Da Fonseca 6FD73A4AF0A6400...
DocuSigned by: CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA CD2264383F0D4CB...

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.
Gestor

* * *

Docusign Envelope ID: FA35EF53-0D4D-4697-A64D-94C14E88DA93

BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 32.000.013/0001-57

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025

LISTA DE PRESENÇA

Investidor	CPF/CNPJ	Assinatura
Atena FI Financeiro em Ações	09.327.472/0001-28	DocuSigned by: Guilherme Passos E991B8ED4DBA481...
Camilla Osborn Gomes Nogueira	170.842.688-47	DocuSigned by: CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA CD2264383F0D4CB...
Carlos Eduardo Poli Sisti	074.803.848-58	DocuSigned by: Carlos Eduardo Poli Sisti 5536E1FAD34F49D...
Carlos Javier Betancourt	037.172.748-05	DocuSigned by: Carlos Javier Betancourt E57502EEA116473...
Fernando dos Santos Pereira	253.138.808-70	Assinado por: 7CE7179B66F64CF...
JREP II Maracanã LLC - Itaú Unibanco S.A.	31.240.745/0001-51	DocuSigned by: B52CE760CFBA4C7...
Orbix Multimercado FI CP IE	09.327.501/0001-51	Signed by: 1566542A0BA5458... DocuSigned by: ALOISIO PEREIRA CAMARGO BB44A912ECF4466...
Rafael Schramm da Fonseca	274.119.678-82	Assinado por: Rafael Schramm Da Fonseca 6FD73A4AF0A6400...
Sirius III Multimercado Fundo de Investimento CP IE	28.080.458/0001-17	Signed by: 1566542A0BA5458... DocuSigned by: ALOISIO PEREIRA CAMARGO BB44A912ECF4466...

Docusign Envelope ID: FA35EF53-0D4D-4697-A64D-94C14E88DA93

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025

BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 32.000.013/0001-57

Regulamento

[Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
FII COINVEST, REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A4B0EFD9-B9D0-4253-9C79-31CEFD785A03

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 35.755.232/0001-34

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 22 de outubro de 2025, às 18:00 horas, de forma exclusivamente eletrônica, sendo considerada como ocorrida na sede da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.755.232/0001-34 ("Fundo").

2. CONVOCAÇÃO: Convocação realizada em conformidade com as formalidades previstas na Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. PRESENÇA: Presentes os Cotistas detentores de 58,23% das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais do Administrador e da Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. MESA: Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca. Secretário(a): Sra. Vanessa Rigolizzo Reis.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar e aprovar:

(i) Alterar o regulamento do Fundo, exclusivamente, no "Capítulo II. Definições" para incluir a definição de "Bresco Logística FII" e atualizar as matrículas do "Bresco Viracopos" na definição dos "Empreendimentos Imobiliários" e, no capítulo "3. Política de Investimento" do anexo da Classe, para incluir o investimento em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Bresco Logística") dentre os Ativos Imobiliários do Fundo;

(ii) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, autorizar a potencial venda pelo Fundo, da totalidade de suas quotas da seguinte Sociedade Investida, ao Bresco Logística, fundo de investimento imobiliário gerido pelo mesmo gestor do Fundo: **Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita

Docusign Envelope ID: A4B0EFD9-B9D0-4253-9C79-31CEFD785A03

no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bresco Viracopos"), sociedade proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%. O Fundo detém 13% (treze por cento) e Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth") detém 87% (oitenta e sete por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Viracopos, sendo que o preço de aquisição total da Bresco Viracopos será correspondente a R$ 448.256.876,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e setenta e seis reais), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, dos quais (b.1) R$ 381.382.876,00 (trezentos e oitenta e um milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), referentes às propriedades estabilizadas, acrescidos do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Bresco Logística, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth e pelo Fundo, de cotas do Bresco Logística a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos.

6. DELIBERAÇÕES:

Esclarecimentos Iniciais: O Administrador deu início a presente Assembleia, após a leitura da respectiva ordem do dia, relembrou aos Cotistas presentes que não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador, (ii) o Gestor, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor e seus sócios, diretores e funcionários, (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer Cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Feitos estes esclarecimentos, o Administrador procedeu ao cômputo dos votos, resultando nas seguintes deliberações em relação aos itens da ordem do dia:

Docusign Envelope ID: A4B0EFD9-B9D0-4253-9C79-31CEFD785A03

(i) em relação ao item "(i)" da ordem do dia, os Cotistas detentores de 58,53% das cotas emitidas do Fundo, aprovaram a alteração do regulamento do Fundo, exclusivamente, no "Capítulo II. Definições", para incluir a definição de "Bresco Logística FII" e atualizar as matrículas do "Bresco Viracopos" na definição dos "Empreendimentos Imobiliários" e incluir, no capítulo "3. Política de Investimento" do anexo da Classe, o investimento em cotas do Bresco Logística dentre os Ativos Imobiliários do Fundo, observado que o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Error! Reference source not found. ("Regulamento"), cuja minuta foi disponibilizada para consulta aos Cotistas junto à mesa desta Assembleia Especial; e

(ii) em relação ao item "(ii)" da ordem do dia, os Cotistas detentores de 58,53% das cotas emitidas do Fundo, resolveram autorizar a venda, pelo Fundo, da totalidade da sua participação na Bresco Viracopos, ao Bresco Logística, pelo preço de venda descrito na ordem do dia.

O Administrador e o Gestor registram, neste ato, que o laudo de avaliação, elaborado pela Cushman & Wakefield, que balizou o valor de mercado do Bresco Viracopos, encontra-se disponível para consulta dos Cotistas em suas respectivas sedes.

7. ENCERRAMENTO: Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos Cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Especial e lavrada a presente Ata.

Termos não expressamente definidos nesta ata terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2025.

DocuSigned by:
RAFAEL SCHRAMM DA FONSECA
6FD73A4AF0A6400...

Rafael Schramm da Fonseca
Presidente

DocuSigned by:
5B6151C38F254F6...

Vanessa Rigolizzo Reis
Secretário(a)

DocuSigned by:
5B6151C38F254F6...

DocuSigned by:
Paulo Henrique Amaral Sá
B0F5312549C447F...

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

Assinado por:
Camilla Osborn Gomes Nogueira Fonseca
CD2264383F0D4CB...

DocuSigned by:
RAFAEL SCHRAMM DA FONSECA
6FD73A4AF0A6400...

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.
Gestor

* * *

Docusign Envelope ID: A4B0EFD9-B9D0-4253-9C79-31CEFD785A03

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2025

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 35.755.232/0001-34

Regulamento

[Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte]

ANEXO VI

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA BRES VIRACOPOS, REALIZADA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE LIMITADA
NIRE 35222018878	CNPJ 09.349.537/0001-36	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 428.506/25-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 08/12/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 10/12/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:49:12	CÓDIGO DE CONTROLE 282143635
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 10/12/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
5.165.116/25-6

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035505462-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata

NOME EMPRESARIAL
BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PORTE
Normal

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO
Rua Hungria

NÚMERO
620

COMPLEMENTO
4ºAND CJ.42

CEP
01455-000

MUNICÍPIO
São Paulo

UF
SP

TELEFONE

EMAIL

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)
0

CNPJ - SEDE
09.349.537/0001-36

NIRE - SEDE
35222018878

CERTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA

NOME: ELENI MARIA DA SILVA GRIGORIO (Procurador)

ASSINATURA:

DATA: 03/12/2025

VALORES RECOLHIDOS

DARE: R$ 263,58

DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP – SEDE
MALOTE 22
04 DEZ 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE

JUCESP
DEFERIDO

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
(X) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
(X) Outros

( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
na
08 DEZ 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP

MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL

428.506/25-2

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO HOMOLOGADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DATA DA SESSÃO SERÃO DESCARTADOS - ART.57, §3º DECRETO 1.800/96

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( )Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

08 12 25

JUCESP PROTOCOLO
5.165.116/25-6

BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF Nº 39.349.537/0001-36
NIRE 35.222.018.878

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS REALIZADA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL**: aos 01 dias do mês de dezembro de 2025, às 11:30 horas, na sede social da Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000 ("Sociedade").

2. **CONVOCAÇÃO**: Fica dispensada a convocação nos termos do artigo 1.072, parágrafo 2º da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

3. **PRESENÇA**: Presentes os sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, a saber, o **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668"), inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob nº 35.755.232/0001-34 ("FII Coinvest") e o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 32.000.013/0001-57 ("FII Growth" e, em conjunto com o FII Coinvest, os "Sócios" ou "Cedentes").

4. **MESA**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Carlos Eduardo Poli Sisti, e secretariados pela Sra. Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa.

5. **ORDEM DO DIA**:

5.1. Em observância com o disposto no Artigo Quinto, parágrafo 6º do Contrato Social da Sociedade, deliberar acerca de outorga e constituição pela Sociedade, de alienação fiduciária sobre fração ideal de 56,956957444719 8% e 47,223068993169 9% dos imóveis objeto das matrículas nº 270.138 e 273.519, respectivamente, de propriedade da Sociedade, ambas do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

Estado de São Paulo ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária") a ser celebrado entre a Sociedade e a **Opea Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), no âmbito e em virtude da Operação de Securitização (conforme definido abaixo), em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo);

5.2. A autorização aos administradores da Sociedade para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos, bem como quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização e eventuais aditamentos e a outorga de procuração, em caráter irrevogável e irretratável, em nome da Sociedade ("Procuração"), e eventuais renovações da Procuração, que deverá permanecer válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas; e

5.3. A ratificação de todos os atos praticados até a presente data, pela administração da Sociedade ou por seus procuradores, necessários para a consecução das matérias constantes das deliberações (5.1) e (5.2) acima.

6. DELIBERAÇÕES: Os Sócios, por unanimidade e sem quaisquer restrições, deliberaram o seguinte:

(A) Aprovar a outorga e constituição, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento: (i) da totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido); (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (i-i) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, referentes aos Créditos Imobiliários e à Cessão (conforme definido abaixo) assumidas pelos Cedentes e pelo **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-81 ("Devedor"), nos termos do Contrato de Cessão (conforme

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2º, Brasil

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

abaixo definido) e dos Contratos de Compra e Venda (conforme abaixo definido); e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão Alienação Fiduciária ("Obrigações Garantidas"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a ser celebrado no âmbito e em virtude da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), lastreados em créditos imobiliários oriundos do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*", firmado, dentre outros, em 01 de dezembro de 2025, entre os Sócios, na qualidade de vendedores, e pelo Devedor, na qualidade de comprador e a Sociedade, como interveniente anuente, conforme aditado ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos") e do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*", firmado, dentre outros, em 01 de dezembro de 2025, entre Fil Growth, na qualidade de vendedor, e pelo Devedor, na qualidade de comprador e a **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.698.003/0001-76, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado ("Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho" e, em conjunto com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos os "Contratos de Compra e Venda" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), os quais serão cedidos integralmente à Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre os Cedentes e a Securitizadora ("Contrato de Cessão", "Cessão" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(B) Aprovar a autorização aos administradores da Sociedade para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos, bem como quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização e eventuais aditamentos e à outorga da Procuração e eventuais renovações da Procuração, que deverá permanecer válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas; e

(C) Aprovar a ratificação de todos os atos praticados até a presente data pela administração da Sociedade ou por seus procuradores, necessários para a consecução das matérias constantes das deliberações (A) e (B) acima.

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10, §2º Brasil

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
02 12 25

7. **Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida, e por todos assinada.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

Mesa:

Carlos Eduardo Poli Sista
Presidente

Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
Secretária

Sócios:

BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Pp. Paulo Henrique Amaral Sá e Vanessa Rigolizzo Reis

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Pp. Paulo Henrique Amaral Sá e Vanessa Rigolizzo Reis

JUCESP
10 DEZ 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
428.506/25-2
JUCESP

Documento assinado digitalmente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2º, Inciso I.

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES:

(i) BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.105.459 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 074.303.848-58 e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.067.560-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 170.842.688-47, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Hungria, nº. 620, 5º andar, conjuntos 51 e 52, Jardim Europa, CEP 01455-000;

(ii) BRESCO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.944.481/0001-35, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(iii) BRESCO HOLDING LTDA., sodedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.995.694/0001-54, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(iv) BRESCO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF nº 15.367.839/0001-30, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(v) BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(vi) BRES RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBIUARIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.780.062/0001-78, por seus diretores Carlos

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2, Brasil

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(vii) **BRESCO VI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.197.157/0001-45, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(viii) **BRESCO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.473.635/0001-65, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(ix) **BRESCO RAPOSO 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.782.351/0001-50, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(x) **BRESCO ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.997.837/0001-67, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(xi) **BRESCO XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.996.503/0001-79, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(xii) **BRESCO XIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.572.664/0001-40, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa, acima qualificados;

(xiii) **BRESCO XIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10, §2º, Brasil

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.572.579/0001-81, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Trussa, acima qualificados; e

(xiv) BRESCO XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, conj. 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº Camilla Osborn Gomes Nogueira Trussa, por seus diretores Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Trussa, acima qualificados;

nomeiam e constituem sua bastante procuradora a seguinte:

OUTORGADA:

(i) ELENI MARIA DA SILVA GRIGÓRIO, brasileira, casada, publicitária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.478.565-2 e inscrita no CPF/MF 037.754.198-97, com endereço comercial na Avenida Paulista, 1.159, 17º andar, CEP 01311200, São Paulo/SP.

PODERES:

Para que represente as **OUTORGANTES**, isoladamente, perante Juntas Comerciais, especialmente para assinar formulários de requerimento de arquivamento de quaisquer documentos ou atos societários em nome das **OUTORGANTES**, incluindo formulários de requerimento de registro de livros e capa de requerimento padrão; assim como para cumprir eventuais exigências formuladas por quaisquer Juntas Comerciais, podendo para tanto, assinar quaisquer documentos, formulários e petições.

A OUTORGADA ora nomeada se responsabiliza, sob as penas da Lei, por estar regularmente habilitada e totalmente capacitada ao exercício de suas atividades e dos poderes que ora lhe são outorgados, respondendo civil, administrativa e criminalmente por todos os atos que vier à praticar por força do presente mandato, assim como responderá por quaisquer omissões intencionais e indevidas, devendo ainda, exercer com zelo, ética, responsabilidade e competência todos os poderes que lhe são conferidos e que são necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo inclusive substabelecer, desde que observado o compromisso supra e com reserva de poderes, sempre no melhor interesse das **OUTORGANTES**.

O presente mandato é válido até **19 de novembro de 2026**, ficando automaticamente revogado na hipótese de regular extinção ou término da

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10-§2º, Brasil

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

qualsquer vínculos trabalhistas, comerciais ou contratuais existentes entre as **OUTORGANTES** e a **OUTORGADA**.

Este instrumento de mandato será formalizado em versão única, de modo digital ou eletrônico, por meio de qualquer ferramenta ou plataforma, inclusive as que se operem via certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, para que produza os devidos efeitos de direito.

São Paulo/SP, 19 de novembro de 2025.

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA. P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa	**BRESCO INVESTIMENTOS LTDA.** P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
BRESCO HOLDING LTDA. P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa	**BRESCO PARTICIPAÇÕES LTDA.** P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa	**BRES RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
BRESCO VI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa	**BRESCO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** P. Carlos Eduardo Poli Sisti e Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
BRESCO ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	**BRESCO RAPOSO 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

BRESCO XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

BRESCO XIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

BRESCO XIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

BRESCO XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
P. Carlos Eduardo Poli Sisti e
Camilla Osborn Gomes Nogueira
Frussa

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18º OFÍCIO DE NOTAS
LUIS VITORIANO VIEIRA PEREIRA - TABELIÃO

LIVRO Nº 2063
FLS. Nº 175 à 176

ATO N.º 110. PROCURAÇÃO bastante que faz: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL)**, na forma abaixo:

SAIBAM quantos este virem que aos oito dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco (08/07/2025), nesta Cidade e Estado do Rio de Janeiro, nesta Sucursal do 18º Ofício de Notas, sito a Av. das Américas, 700, Bloco B, Lojas 220 / 7, w, perante mim, PAULO FREDERICO DE OLIVEIRA, Escrevente, Matrícula 94/6074, compareceram como Outorgantes: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ)**, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, com endereço na Av. das Américas, nº 3434, Bloco 07, grupo 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.640-102; e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (FILIAL)**, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0004-34, localizada na Av. das Nações Unidas (CENU), nº 12.901, 1101 e 1102 (parte), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910; ambas neste ato representadas por seus diretores na forma de seu Estatuto Social, a saber: (i) **JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 78.657, expedida pela OAB/RJ em 08/03/2009, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17; e (ii) **CARLOS HENRIQUE CORREA SISMIL**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade nº 09.509.186-4, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 011.896.377-58, ambos com endereço comercial na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, grupo 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.640-102; por mim identificados conforme documentos mencionados ao ato dou fé, e, perante mim, pelas outorgantes, por seus representantes, foi dito que por este público instrumento, nomeiam e constituem seus bastante procuradores: **GRUPO A: ALAN RUSSO NAJMAN**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 172.759, expedida pela OAB/RJ em 12/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 101.519.617-94; **ANDRÉ PHELIPE NOGUEIRA SAMPAIO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade nº 209.198, expedida pela OAB/RJ em 26/12/2016, inscrito no CPF sob o nº 147.841.057-21; **BIANCA GALDINO BATISTELA**, brasileira, casada, assessora jurídica, portadora da cédula de identidade nº 26.731.028-2, inscrita no CPF sob o nº 090.756.477-63; **CARLA CRISTINA MAIA RIEDEL**, brasileira, divorciada, gerente de gestão de pessoas, portadora da cédula de identidade nº 090031154, expedida pelo DETRAN em 08/05/2004, inscrita no CPF sob o nº 836.718.427-34; **CESAR REINALDO LEAL PINTO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade nº 708/D-1, expedida pelo CRE – 1ª região em 10/04/96, inscrito no CPF sob o nº 371.893.797-20; **CLARISSA BERECDA CUNHA**, brasileira, casada, arquivista, portadora da cédula de identidade nº 07/0584066-0, inscrita no CPF sob o nº 105.089.867-59; **DIOGO SALLES DA SILVA**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 11.741.816-8, expedida pelo DETRAN em 14/08/2013, inscrito no CPF sob o nº 092.688.167-17; **EDUARDO NEVES ALVAREZ**, brasileiro, solteiro, jornalista, portador da cédula de identidade nº 25.468.811-2 DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 146.151.367-73; **FERNANDA FIDELIS DE PONTES**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade nº 20-52873 CRA-RJ, inscrita no CPF sob o nº 071.959.927-05; **FELIPE FREITAS QUEIROGA**, brasileiro, solteiro, gerente de desenvolvimento, portador da cédula de identidade nº 131413676, expedida em 23/09/2021 pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 099.760.567-69; **GILBERTO DE PAULA LIMA**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade nº 06.388.864-8, expedida pelo DETRAN-RJ em 18/12/2016, inscrito no CPF sob o nº 811.797.017-49; **GUILHERME SÃO TIAGO ERICHSEN**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 02022984-8, expedida em 26/03/2000 pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 099.606.847-67; **IGOR BARBOSA SABINO**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade nº 96-300.789-9, expedida pelo DETRAN-RJ em 02/06/2023, inscrito no CPF sob o nº 087.746.726-90; **ISMAR MARCOS SIQUEIRA LEITE**, brasileiro, casado, tecnólogo em tecnologia da informação, portador da cédula de identidade

Este documento foi assinado por DENISE BARRETO DE OLIVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.eremarcio.org.br/validar e informe o código MKKO-YMDS-ALEAP-RVURE

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

nº 12833325-2, expedida pelo IFP em 30/06/1998, inscrito no CPF sob o nº 091.246.727-31; **WV ARAUJO SANTOS**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade nº 11.187.772-8, inscrita no CPF sob o nº 124.602.877-54; **JOÃO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade nº 179.385, expedida pela OAB/RJ em 30/03/2013, inscrito no CPF sob o nº 109.117.207-23; **LEANDRO SIMÕES DE FARIA E FREITAS LIMA**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 21.181.547-7, expedida pela(o) DIC-RJ em 15/01/2007, inscrito no CPF sob o nº 109.261.227-03; **LEONARDO GOULART DE SOUZA**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 21.301.847-4, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 124.281.107-99; **LUCAS AZEVEDO ZALUAR MATTOS**, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade nº 212063085, expedida pelo DETRAN em 30/09/2019, inscrito no CPF sob o nº 131.089.027-01; **LUIS ANTONIO RIBEIRO DE MAGALHÃES**, brasileiro, solteiro, contador, portador da cédula de identidade nº 100.109/O-6, expedida pela(o) CRC-RJ em 02/04/2010, inscrito no CPF sob nº 665.280.707-68; **LUIZ HUMBERTO SANTOS FIGUEIREDO DE ARAUJO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 12.604-10 SDS-PE, inscrito no CPF sob o nº 048.454.284-06; **LUIZA TAVARES DE MIRANDA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 219.861, expedida pela OAB/RJ em 18/05/2018, inscrita no CPF sob o nº 121.813.217-52; **MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 10897673-9, expedida pelo DETRAN-RJ em 27/09/2016, inscrita no CPF sob nº 092.675.897-40; **MARCEL VEDROSSA**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade nº 27.539.358-6, expedida pela SSP-SP em 25/01/2010, inscrito no CPF sob o nº 317.543.745-00; **MATHEUS FERREIRA CALDAS**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade nº 292.221.245 DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 174.392.677-45; **NILSON RAPOSO LEITE**, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade nº 30.949.702-Z, expedida pelo DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 011.155.984-73; **PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 20.788.384-4, expedida pelo DETRAN-RJ em 28/05/2005, inscrito no CPF sob o nº 116.871.997-60; **RAYANE QUINTINO DE QUEIROZ**, brasileira, solteira, administradora, portadora da cédula de identidade nº 20.438.975-3, expedida pelo DETRAN-RJ em 13/08/2019, inscrita no CPF sob o nº 124.730.567-81; **RENAN DUTRA MORENO TAVARES**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade nº 201.161, expedida pela OAB/RJ em 28/08/2015, inscrito no CPF sob o nº 120.428.057-69; **ROBERTA MAGALHÃES CERETO**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 113.336, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF nº 078.978.087-78; **ROBSON GONÇALVES FERNANDES**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade nº 19682-8, expedida pelo CRE-RJ, inscrito no CPF sob nº 817.139.597-04; **SILVIA CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, coordenadora administrativa, portadora da cédula de identidade nº 09104233-3, expedida pelo IFP/DETRAN/RJ em 19/06/2007, inscrita no CPF sob nº 025.634.157-56; **THIAGO SILVEIRA DO CARMO**, brasileiro, em união estável, economista, portador da cédula de identidade nº 22017322-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/06/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.295.767-92; **THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade nº 208.979, expedida pela OAB/RJ em 06/10/2016, inscrito no CPF sob o nº 145.472.897-35; **THIAGO MENEZES PINTO**, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade nº 64.084.82-8, expedida pelo DETRAN em 27/10/2022, inscrito no CPF sob o nº 122.063.227-90; **VANESSA RIGOUZZO REIS**, brasileira, casada, especialista jurídica, portadora da cédula de identidade nº 11.587.640-1, expedida pelo DETRAN em 08/04/2008, inscrita no CPF sob o nº 115.160.587-44; todos com endereço comercial na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, grupo 301, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ; e **EDIGARD MACHADO MACEDO**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 387.030, emitida pela OAB/SP, inscrito no CPF sob o nº 341.499.308-31; **JESSICA GOMES DOS SANTOS SOUZA**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade nº 361.898, emitida pela OAB/SP, inscrita no CPF sob o nº 385.284.678-13; **JOSÉ**

Este documento foi assinado por DENISE BARRETO DE OLIVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.reconarisp.org.br/validate e informe o código 46SKO-PMDNJ-KLE4P-YYUYH

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18º OFÍCIO DE NOTAS
LUIS VITTORIANO VIEIRA TEIXEIRA - TABELIÃO

TEREZA MARIA CAMUYRANO TEIXEIRA - TAB. SUBSTITUTA
SEDE: Av. Presidente Vargas 435, 11º andar - Centro
SUCURSAIS: Escada de Odisséia, 251 - Palácio do Governador
Av. das Américas, 700, bloco B, loja 229F - Barra
TELS.: 2507-6151
2259-4847 e 2490-1320

LUIS SANTIAGO DE MELO, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 48.210.819-8, expedida em 22/10/2019, inscrito no CPF sob o nº 391.163.378-59; MARCELO HIDEKI OUCHI, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 25.317.537-9, expedida pela SSP-SP em 27/03/1996, inscrito no CPF sob o nº 288.995.578-80; RAFAEL CASEMIRO PINTO, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 181.119, expedida pela OAB/RJ em 07/06/2013, inscrito no CPF sob o nº 112.901.697-80; e RICARDO LUCAS DARA DA SILVA, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 460.523, expedida pela OAB/SP, inscrito no CPF sob o nº 394.911.448-39; todos com endereço comercial na Av. das Nações Unidas (CENU), nº 12.901, 1101 e 1102 (parte), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910; GRUPO B: DANIEL BENSABAT BRANCO, brasileiro, solteiro, analista, portador da cédula de identidade nº 27.466.417-5 expedida pelo DETRAN em 02/08/2017, inscrito no CPF sob o nº 191.379.117-32; DAVI RAMIREZ CERVO, brasileiro, solteiro, técnico em sistemas de informação, portador da cédula de identidade nº 27.925.026-0, expedida em 10/12/2013, inscrito no CPF sob o nº 150.710.027-28; HYLLER VIANNA RODRIGUES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, analista financeiro, portador da cédula de identidade nº 5.685.582-0, expedida em 17/11/2009 pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 138.814.947-82; LUCAS ANDRADE TORRES, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 2.508.137 SESP-DF, inscrito no CPF sob o nº 033.160.121-41; MAURICIO DAMIAO DA SILVEIRA, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade nº 33.809.936-0, expedida pelo DETRAN em 17/04/2008, inscrito no CPF sob o nº 109.564.887-54 e VITOR LOPEZ FERREIRA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade nº 30.799.821-2, expedida em 05/07/2007 pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 057.973.107-57; todos com endereço comercial na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, grupo 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. PODERES: GRUPO A (1) SEMPRE EM CONJUNTO, com (i) 01 (um) Diretor ou (ii) mais 01 (um) procurador; GRUPO B (2) SEMPRE EM CONJUNTO, com (i) 01 (um) Diretor ou (ii) mais 01 (um) procurador do GRUPO A, para a) representar a Outorgante perante a Secretaria da Receita Federal; Delegacia Especial de Instituições Financeiras; a "CVM" – Comissão de Valores Mobiliários, "ANBIMA" - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital; "CETIP S.A" – Mercados Organizados; "CBLC" - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia; BM&F Bovespa, B3 - Brasil Bolsa Balcão, na prática de todos e quaisquer atos, podendo assinar requerimentos e correspondências de toda a natureza; requerer e retirar quaisquer certidões perante referidos órgãos; b) representar a Outorgante perante empresas Certificadoras, para fins de requerimento de certificados e equipamentos para "e-CNPJ"; atualização de softwares, substituição e manutenção de equipamentos, bem como atualização e renovação de cadastro, c) representar a Outorgante perante Sociedades e Instituições de qualquer natureza, de direito público ou privado, notadamente aquelas sociedades emissoras de títulos e valores mobiliários que venham a ser adquiridos por fundos de investimentos, clubes de investimentos e/ou carteiras administradas pela Outorgante; d) assinar quaisquer escrituras inclusive para emissão de títulos e valores mobiliários, contratos e respectivos instrumentos de aditamento, retificação ou ratificação, termos de quitação de CRA, CRI e/ou CCI, declarações, termos de liberação de garantia e/ou outros documentos relacionados às funções de Agente Fiduciário, Agente de Notas Promissórias, Agente de Letras Financeiras, Agente de Garantia, Titular de Golden Share, Titular de Ação Preferencial ou Ordinária, Trustee, Agente Administrativo, Controlling Agent, Agente Registrador, Instituição Custodiante; e) representar a Outorgante enquanto administradora, gestora ou prestadora de serviços de custódia, controladoria e escrituração de Fundos de investimentos, podendo assinar instrumentos de constituição e/ou encerramento e/ou liquidação, regulamentos, contratos e respectivos instrumentos de aditamento, retificação e/ou ratificação, Termos de Cessão e/ou Termos de Cessão Consolidado de Direitos Creditórios, ou ainda, Listas ou Recibos de Cessão de Direitos Creditórios, escrituras de compra e venda de imóveis e respectivos contratos de financiamento, Livros de Registro e de Transferência de Ações, de Debêntures, relativos às Companhias investidas dos fundos de investimentos sob sua

Este documento foi assinado por DENISE BARRETO DE OLIVEIRA.
Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validar e informe o código 4HXO-TMDU-6LEM-MYUR

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18º OFÍCIO DE NOTAS
LUIS VITORIANO VIEIRA TEIXEIRA - TABELIÃO

VERA MARIA CAMUYRANO TEIXEIRA - TAB. SUBSTITUTA
SEDE: Av. Presidente Vargas 435, 6º andar - Centro
SUCURSAIS: Estrada do Galeão, 2211 – Ilha do Governador
Av. das Américas, 700 Bloco E, loja 238F - Barra
TEES.: 2587-4151
3219-4897 e 3493-0326

administração/gestão, constituir direito real de superfície em imóveis de titularidade dos fundos de investimento administrados pela Outorgante e outros documentos correlatos; f) assinar os Balancetes, Livros Diário e Razão, Demonstrações Financeiras e demais informações obrigatórias para a CVM e BACEN; g) assinar contratos, propostas, aditivos bem como distratos onde a Outorgante for parte; h) assinar contratos de derivativos a serem celebrados pelos fundos de investimentos sob administração da Outorgante, incluindo formulários e outros documentos necessários para os respectivos contratos; **(2)** qualquer dos procuradores, **ISOLADAMENTE:** representar a Outorgante em Assembléias Gerais, tais como, mas não se limitando, de Debenturistas, Credores, Titulares de Notas Promissórias, de Letras Financeiras, de CRA, CRI ou CCI e de Acionistas, bem como em Assembleias Gerais de Cotistas, Acionistas de Companhias investidas dos fundos de investimentos sob sua administração/gestão, de Condomínio dos imóveis de titularidade dos fundos de investimento sob administração / gestão da Outorgante, com poderes para assinar as atas e respectivos livros de Atas de Assembleias Gerais e Livro de Presença, -dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações; **(3)** procurador LUIS ANTONIO RIBEIRO DE MAGALHÃES, **ISOLADAMENTE**, representar a Outorgante perante Juntas Comerciais, Prefeituras Municipais em todo o território nacional, Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, para fins de cadastro, obtenção de certidões, impugnação de débitos e/ou regularização e/ou cancelamento de quaisquer pendências da Outorgante, bem como para prática de quaisquer atos concernentes à e/ FINANCEIRA. Enfim, todos os documentos, EXCETO ordens de movimentação financeira, em que a Outorgante atue como prestador de serviço, conforme aplicável. Pela presente procuração, a OUTORGANTE autoriza os OUTORGADOS, no limite dos poderes acima conferidos, a praticarem todos e quaisquer atos que sejam necessários ao fiel cumprimento da presente mandato, sendo vedado o substabelecimento. **A presente tem validade por 01 (um) ano e torna sem efeito a procuração lavrada nestas notas, Livro 2063 fls. 150 a 151, Ato 105, datada de 03/04/2025.** A PRESENTE FOI LAVRADA SOB MINUTA APRESENTADA, A PEDIDO DAS PARTES. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R$673,16, sendo: emolumentos: R$373,59 (Tab. 07, nº 2, "b"); Lins: R$74,71 (Lei 5217/99); R$ 18,67 (Lei 4664/05); R$18,67 (Lei 111/05); R$22,41 (Lei 6281/12); R$19,66 (ISS); FMCMV: R$7,47; art. 20 da Portaria 423/2025: R$2,87 e Distribuidor: R$142,51. E, assim o disseram, do que dou fé, e me pediram que lhes lavrasse a presente, que li em voz alta, aceitam e assinam dispensando as testemunhas instrumentárias conforme lhe faculta o Provimento 18/81 da Corregedoria Geral da Justiça. Eu, (ASS) (PAULO FREDERICO DE OLIVEIRA), Escrevente, lavrei, li e encerro o presente ato colhendo a(s) assinatura(s). (ASS) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL) - JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS** - diretor / **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL) - CARLOS HENRIQUE CORREA SISMIL** diretor. Eu (ASS) Luis Vitoriano Vieira Teixeira, Tabelião do 18.º Ofício de Notas, a subscrevo e assino. **TRASLADADA NESTA DATA. Rio de Janeiro, 08 de julho de 2025.** Eu, DENISE BARRETO DE OLIVEIRA, Substituta do Tabelião, conferi e assino digitalmente. **********

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYS 99621 UQP e
Consulte a Validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/selos/EEYS

Assinado digitalmente por:
DENISE BARRETO DE OLIVEIRA
CPF: 220.665.887-87
Certificado emitido por AR VALID RFB G5
Data: 08/07/2025 17:31:09 -03:00

Cartório Notarial e Registral do Brasil

Este documento foi assinado por DENISE BARRETO DE OLIVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.esncartorio.org.br/validate e informe o código 4K5XD-7WBUJ-BUDEP-RYUAG

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
08 12 25

REGULAMENTO DO
BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rio de Janeiro, 8 de dezembro de 2023

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DocuSign Envelope ID: [illegible]

08/12/25

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FII GROWTH

Artigo 1.1. O FII Growth, denominado BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do FII Growth é de 10 (dez) anos a contar da data de aprovação deste Regulamento, isto é, 8 de dezembro de 2023, podendo ser prorrogado mediante aprovação pela Assembleia Geral.

Artigo 1.2.1. O prazo de duração do FII Growth poderá ser prorrogado pela Assembleia Geral com antecedência mínima de 6 (seis) meses ao término do prazo de duração do FII Growth. Na hipótese de o prazo de duração do Fundo encerrar-se em dia não útil, a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

Artigo 1.3. O patrimônio do FII Growth será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no **Error! Reference source not found.** ao presente Regulamento, sendo certo que até o final do prazo de duração indicado no Artigo 1.2.1 acima, não haverá a criação de novas classes de cotas.

Artigo 1.4. O FII Growth está sujeito aos termos e condições previstos em um acordo de cotistas firmado entre os atuais Cotistas do FII Growth, conforme aditado de tempos em tempos, o qual poderá afetar ou limitar poderes, atribuições e direitos de voto dos Cotistas, dos membros do Conselho de Cotistas e dos membros do Comitê de Investimentos, bem como as condições para amortização de Cotas, entre outros direitos políticos e econômicos relacionados ao FII Growth ("Acordo de Cotistas")

CAPÍTULO II
DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 8025496C-7E3C-4DF4-8A[illegible]E688B

incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados, e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Acordo de Cotistas	Tem seu significado disposto no Artigo 1.4.
Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do FII Growth, para os quais são convocados todos os Cotistas.
Anexo	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
Atividades Concorrentes	Significa o desenvolvimento, a exploração, a prospecção, gestão de veículos de investimento (como gestor de carteiras ou equivalente) e/ou o investimento, no Brasil, com foco principal em propriedades industriais e/ou em combinados corporativos e industriais localizados em parques corporativos.
Atividades Imobiliárias	São quaisquer das seguintes atividades: a identificação, aquisição, desenvolvimento, manutenção, administração e/ou alienação de (a)

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: E8B5458C-7C3C-4D74-8A5B-D3EAB7AE8B6D

	imóveis industriais, corporativos e/ou comerciais, incluindo o desenvolvimento de projetos de construção sob encomenda e/ou desmobilização, seja por meio de estruturas tradicionais (tais como locação) ou estruturas envolvendo direitos reais (tais como direitos de superfície), aquisições de ativos imobiliários individuais ou aquisição de portfólio de ativos ou estruturas envolvendo propriedade fiduciária e incorporações, e/ou (b) participações em sociedades constituídas com o propósito de deter ou administrar tais propriedades.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelas Partes envolvidas, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Significa a Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Carteira	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
CVM	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
Chamada de Capital	No caso de integralização de Cotas a prazo, nos termos deste Regulamento, cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no FII Growth, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, conforme decidido pelo Conselho de Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e/ou boletins de subscrição

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Identificação do(a) AR: [illegible]
08 12 25

Classe	Única Classe de Cotas do Fundo, Classe de Cotas A, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Comitê de Investimentos	O comitê de investimentos do FII Growth, cujas funções estão descritas no Capítulo VIII deste Regulamento.
Compromisso de Investimento	Significa qualquer compromisso de investimento do FII Growth executado pelos Cotistas, a fim de regular as condições de pagamento das cotas subscritas e das Chamadas de Capital.
Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado ao FII Growth e/ou aos investimentos do FII Growth. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FII Growth, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, ou de Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FII Growth, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; **(iii)** a aquisição, pelo FII Growth, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo FII Growth, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM 175; e **(v)** a aquisição, pelo FII

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

	Growth, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Gestor, ainda que para atender suas necessidades de liquidez nos termos da Resolução CVM 175.
Conselho de Cotistas	Significa o Conselho de Cotistas do Fundo, cujas funções estão descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre FII Growth e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Investimento	Significa qualquer contrato de investimento do FII Growth celebrado pelos Cotistas, conforme o caso, que regulamente as condições de pagamento das quotas subscritas e das Chamadas de Capital, entre outros assuntos.
Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria	Contrato firmado entre o FII Growth e o Controlador, conforme definido abaixo, para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do Fundo.
Controlador	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do FII Growth.
Cotas	As Cotas de emissão do FII Growth, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio da única Classe.
Cotista	O titular de Cotas.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

	mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2012, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas
Critério de Investimento	Significa o critério, observado o Objetivo do Investimento, que o FII Growth deverá observar quando realizar investimentos em Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas. O Critério de Investimento será revisado a cada 12 (doze) meses pelo Conselho de Cotistas. Caso o Critério de Investimento não seja revisado pelo Conselho de Cotistas por um período maior que 12 (doze) meses, o Comitê de Investimentos e o Gestor deverão observar o Critério de Investimento aprovado no período precedente, ajustado pelo IPCA/IBGE.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Demandas	Qualquer demanda de terceiros, perdas, decisões, despesas, penalis e danos, incluindo: (i) quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Empreendimentos Imobiliários	Os Imóveis objeto de investimento e detidos diretamente e/ou indiretamente pelo FII Growth, bem como os empreendimentos relacionados às Atividades Imobiliárias que efetivamente recebam investimento das Sociedades Investidas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: 66B54B8C-7E5C-4DF4-8AE8-D0E827A8D868
05 12 25

FII Growth ou Fundo	"Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57.
Gestor	Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70, contratada pelo FII Growth, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.3 deste Regulamento.
Investidores Profissionais	São os investidores profissionais conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
Investidores Qualificados	São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Justa Causa	Significa a (i) uma decisão judicial ou arbitral reconhecendo fraude por parte da pessoa respectiva no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão; (ii) qualquer decisão administrativa confirmada por uma sentença de juízo de primeira instância em seu mérito (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), ou uma sentença de um juízo de primeira instância ou decisão arbitral decidindo sobre o mérito de demanda respectiva (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), contra uma pessoa respectiva

8

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Data Lógica Envelope ID: [illegible]
05 12 25

	apontando a prática de crime contra o sistema financeiro; (iii) decisão final irrecorrível judicial ou arbitral contra uma pessoa respectiva relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou proveniado, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de qualquer pessoa respectiva e m atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) a pessoa respectiva descumprindo obrigações legais ou contratuais que deveria observar como diretor da Gestora, de acordo com as Leis Aplicáveis, exceto, nos casos deste item (iv), se tal descumprimento tenha sido sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento material de tal obrigação; (v) descumprimento material no desempenho de suas atribuições e responsabilidades nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou do Acordo de Cotistas, exceto se, somente no caso que esse descumprimento seja passível de saneamento, tal descumprimento material seja devidamente sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de recebimento de aviso sobre o descumprimento material; ou (vi) qualquer violação, pela respectiva parte, de qualquer obrigação de não concorrência prevista no Acordo de Cotistas ou no Contrato de Gestão, conforme o caso.
Laudo de Avaliação	O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo FII Growth ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ou, caso aprovado pelo Conselho de Cotistas, qualquer outra empresa especializada indicada pelo Gestor, a qual será contratada pelo Administrador, nos termos do termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 0B5B486C-7E3C-4DF4-9A96-DCE427A65B5B

Lei 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significam todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Novas Cotas	Significam as novas cotas da Classe A que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
Objetivo do Investimento	Significa o objetivo do FII Growth, que é investir primariamente em empreendimentos imobiliários no Brasil nos segmentos industrial, corporativo e comercial.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do FII Growth que venha a ser realizada durante o prazo de duração do FII Growth, nos termos da Resolução CVM 160, as quais (i) serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados e/ou Investidores Profissionais, conforme o caso, e (ii) serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Orçamento Anual	Significa o orçamento anual do Fundo e respectivas Sociedades Investidas, a ser elaborado pelo Gestor, e aprovado anualmente pelo Conselho de Cotistas nos termos deste Regulamento e do Acordo de Cotistas.
Partes Indenizáveis	Administrador, Gestor e suas partes relacionadas, representantes ou agentes do Administrador ou Gestor, ou de qualquer de suas partes relacionadas, quando agindo em nome da Classe.
Partes Interessadas	Significa qualquer um dos: (i) Cotistas; (ii) o Administrador; (iii) o Gestor; (iv) membros do Conselho de Cotistas; (v) membros do Comitê de

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

	Investimentos e (vi) membros de quaisquer outros comitês e conselhos que venham a ser criados pelo FII Growth e quem for nomeado pelos Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor
Partes Relacionadas	Serão consideradas Partes Relacionadas: **(i)** as Partes Interessadas; **(ii)** os sócios, funcionários, diretores, acionistas ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; **(iii)** os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; **(iv)** as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam Controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; e **(v)** fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.
Patrimônio Líquido	A soma (a) do disponível, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de (i) soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
Patrimônio Líquido do FII Growth	Patrimônio Líquido do FII Growth, o qual deverá ser constituído por meio da soma do Patrimônio Líquido da única Classe de Cotas do Fundo.
Plano de Negócios	Significará o plano de negócios do Fundo e das respectivas Sociedades Investidas, a ser elaborado pelo Gestor, e aprovado pelo Conselho de Cotistas, que estabelecerá as diretrizes de investimento, manutenção de operações, reinvestimento e desinvestimento nos Ativos Imobiliários.
Preço de Integralização	Significa o preço de integralização de cada Cota da emissão do FII Growth, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.
Prestador de Serviços	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
Prestadores de Serviços Essenciais	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.

11

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Assinado digitalmente em 10/12/2025 10:12:25

Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regras	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 14.1.
Regulamento	O presente regulamento do FII Growth, incluindo os anexos ao mesmo.
Resolução CVM 30	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 160	A Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 175	A Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Sociedades Investidas	Significa(m) a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que terão como objeto social o investimento em Empreendimentos Imobiliários e execução de Atividades Imobiliárias, cujas ações ou Cotas, conforme o caso, sejam adquiridas pelo FII Growth, direta ou indiretamente, conforme permissivo da Resolução CVM 175.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.
Taxa de Gestão	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: 0483AEC0-7E3C-4DF4-A4AE-0BBE27AE0D03
10 12 25

	ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

CAPÍTULO III
PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 3.1. O FII Growth tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, observadas as deliberações do Conselho de Cotistas e do Comitê de Investimentos, conforme o caso, bem como o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

Artigo 3.1.1. O Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias a execução da política de investimento aqui descrita;

(ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento aqui descrita;

(iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo A, do Acordo de Cotistas e de qualquer outro acordo de cotistas do FII Growth de que o Gestor tenha sido parte, interveniente, anuente ou do qual tenha tido ciência;

(iv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho de Cotistas e do Comitê de Investimentos;

(v) exercer o direito de voto do FII Growth relativamente às deliberações a serem tomadas nas assembleias gerais e/ou reuniões de sócios das Sociedades Investidas;

(vi) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

(vii) implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de equity ou de dívida pelas Sociedades Investidas, em conformidade com as deliberações do Conselho de Cotistas, na medida do aplicável;

(viii) representar o FII Growth na qualidade de sócio, cotista ou acionista das Sociedades Investidas e dos condomínios e associações dos empreendimentos imobiliários, por meio

13

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DocuSign Envelope ID: [illegible]

10 12 25

da procuração a ser outorgada pelo Administrador, conforme previsto no Contrato de Gestão;

(ix) aprovar o aumento ou redução do capital social das Sociedades Investidas, de acordo com a política de investimento da Classe e com as deliberações do Comitê de Investimentos;

(x) aprovar qualquer reorganizações societárias, cisões, incorporações, incorporações de ações, fusões, dissolução e/ou liquidação das Sociedades Investidas, sempre de acordo com a política de investimento da Classe e com as deliberações do Conselho de Cotistas;

(xi) solicitar ao Administrador que encerre uma determinada Oferta Pública antes do prazo previsto no respectivo instrumento de emissão, conforme disposto do Anexo A;

(xii) executar os investimentos em Ativos Imobiliários em nome da Classe de Cotas A, conforme determinado pelo Conselho de Cotistas e/ou pelo Comitê de Investimentos, conforme aplicável;

(xiii) empregar esforços comercialmente razoáveis para não receber nem solicitar a qualquer pessoa que tenha negócios com o Gestor, com o FII Growth e com qualquer Sociedade Investida algo além do valor *de minimis* como um presente, gratificação, empréstimo, entretenimento ou favor para o Gestor ou outra pessoa;

(xiv) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, representando ativamente o Fundo junto às Sociedades Investidas, inclusive firmando os acordos de acionistas ou de cotistas das Sociedades Investidas em nome do Fundo e quaisquer outros instrumentos vinculados ao investimento e/ou desinvestimento, bem como representando o Fundo no âmbito das suas assembleias gerais e reuniões de eventuais conselhos e comitês no nível das Sociedades Investidas, conforme procurações outorgadas na forma prevista no Contrato de Gestão;

(xv) elaborar o Plano de Negócios do FII Growth e das Sociedades Investidas, quando aplicável, e submeter à aprovação do Conselho de Cotistas;

(xvi) elaborar o Orçamento Anual do FII Growth e das Sociedades Investidas, quando aplicável, e submeter à aprovação do Conselho de Cotistas;

(xvii) orientar o Conselho de Cotistas e/ou o Comitê de Investimentos, conforme o caso, sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta e/ou aluguel dos Ativos Imobiliários;

(xviii) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas descritos no Anexo A deste Regulamento.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 84854B0C-753C-4DF4-8A0B-D0E427AE6B8B

(xxx) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xxi) auxiliar o Conselho de Cotistas em suas competências no sentido de solicitar ao Administrador que realize a correspondente Chamada de Capital aos Cotistas na medida em que os cotistas do Fundo forem contratualmente obrigados a realizar tais Chamadas de Capital;

(xxii) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

(xxiii) aprovar a realização de benfeitorias em Empreendimentos Imobiliários, observado o Plano de Negócios e o Orçamento Anual do FII Growth aprovado pelo Conselho de Cotistas;

(xxiii) desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o FII Growth em Ativos Imobiliários;

(xxiv) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo FII Growth;

(xxv) supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Empreendimentos Imobiliários, tais como: (a) calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; (b) enviar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e àquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; (c) verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e (d) solicitar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos, especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;

(xxvi) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

(xxvii) conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos Empreendimentos Imobiliários em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: (a) propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento e/ou venda dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos respectivos direitos reais; (b) contratar prestadores de serviços para o

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários do FII Growth durante o período de vacância de inquilinos, incluindo serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; (c) orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e (d) acompanhar a vistoria de entrega dos Empreendimentos Imobiliários ao final dos respectivos contratos;

(xxviii) representar o FII Growth na contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FII Growth, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial;

(xxix) negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento em Ativos Imobiliários;

(xxx) acompanhar as atividades relacionadas ao desenvolvimento, à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** realizar vistorias técnicas; **(b)** contratar serviços e/ou laudos técnicos, inclusive ambientais, conforme aplicável; **(c)** revisar projetos de execução de reparos e/ou projetos que visem à manutenção e conservação dos Empreendimentos Imobiliários, bem como acompanhar a sua execução; e **(d)** conforme aplicável, elaborar relatórios sobre o andamento dos reparos e/ou das obras de manutenção e conservação;

(xxxi) recomendar a implementação de benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do FII Growth, mediante: **(a)** a elaboração de relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias e eventuais impactos sobre o valor de locação; **(b)** obtenção de orçamentos junto a construtoras e revisão dos projetos elaborados para estas; **(c)** revisão do orçamento e negociação das condições comerciais para a execução de benfeitorias; e **(d)** desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos deste Regulamento, acompanhamento da execução das benfeitorias e suas respectivas aprovações perante os órgãos competentes;

(xxxii) nos casos de solicitação, por parte do ocupante dos Empreendimentos Imobiliários, de realização de benfeitorias e/ou reformas, seja para ampliação ou recuperação dos Empreendimentos Imobiliários, analisar as propostas de benfeitorias e/ou reformas e autorizar, conforme o caso;

(xxxiii) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao FII Growth e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Empreendimentos Imobiliários do FII Growth incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 8885A96C-7B3C-4DF4-BA08-DDE4D7AE4B8D

competentes, incluindo, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;

(xxxiv) analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do FII Growth, bem como: **(a)** apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; **(b)** acompanhar o vencimento e solicitar a renovação das referidas apólices; **(c)** no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e **(d)** acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;

(xxxv) enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FII Growth, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(xxxvi) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175; e

(xxxvii) transferir ao FII Growth qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Responsabilidade

Artigo 9.2. O Administrador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe de Cotas A, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas ou Fundo em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe de Cotas A ou a este Regulamento.

Artigo 9.3. Caso haja Demandas, a Classe de Cotas A deverá manter o Gestor, Administrador e suas Partes Indenizáveis isentos de responsabilidade e ressarci-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido e/ou estejam relacionados com as atividades da Classe de Cotas A ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de Justa Causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
10 12 25

incorridos nos termos desse apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV
SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo à entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.3. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados, além do disposto no presente Regulamento os procedimentos descritos no respectivo Anexo.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO DE COTISTAS

Artigo 5.1. O Conselho de Cotistas do Fundo será composto por até 7 (sete) membros, eleitos pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Acordo de Cotistas.

Artigo 5.1.1. Os membros do Conselho de Cotistas exercerão seus mandatos pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovados por iguais e sucessivos períodos.

Artigo 5.1.2. Os membros do Conselho de Cotistas poderão renunciar ao cargo ou ser substituídos, por qualquer razão, a qualquer tempo pela Assembleia Geral, observadas as disposições aplicáveis constantes deste Regulamento e do Acordo de Cotistas.

Artigo 5.1.3. Os membros do Conselho de Cotistas, por maioria de votos, decidirão quem dentre seus membros deverá presidir o Conselho de Cotistas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

Artigo 5.1.4. Em caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Cotistas em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, a Assembleia Geral do FII Growth elegerá novo membro em substituição, nos termos do Acordo de Cotistas.

Artigo 5.2. Compete ao Conselho de Cotistas:

(i) aprovar o Orçamento Anual, Plano de Negócios e quaisquer revisões posteriores;

(ii) autorizar as Sociedades Investidas a prestar garantias a terceiros;

(iii) supervisionar e monitorar a performance do FII Growth, do Comitê de Investimentos, do Administrador e do Gestor;

(iv) prover aos Cotistas uma opinião prévia em relação a qualquer matéria a ser submetida à aprovação da Assembleia Geral;

(v) alterar o Critério de Investimento;

(vi) recomendar ao Administrador a contratação, demissão ou substituição dos auditores encarregados em auditar as demonstrações financeiras do Fundo assim como aqueles encarregados de auditar as Sociedades Investidas;

(vii) aprovar qualquer alteração voluntária da estrutura tributária ou métodos, opções e políticas contábeis e fiscais do FII Growth, das Sociedades Investidas e/ou dos Empreendimentos Imobiliários; desde que não seja exigido consentimento prévio para o exercício da opção do regime fiscal aplicável às Sociedades Investidas e suas subsidiárias (e.g., definição entre lucro presumido ou lucro real);

(viii) aprovar qualquer transação com Partes Relacionadas, exceto aquelas já contempladas no Acordo de Cotistas ou relacionadas com a administração ordinárias dos negócios do FII Growth com suas Sociedades Investidas (*intercompany*), e submeter sua opinião para aprovação da Assembleia Geral;

(ix) decidir pelo ingresso de ação ou pela realização de acordo em relação a qualquer processo legal ou administrativo vigente ou iminente envolvendo (a) alegações criminais ou de atividades ilegais pelo Gestor e/ou sua equipe sênior de gestão, e (b) uma demanda de um terceiro contra o FII Growth, as Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários, em um valor em risco maior que R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de Reais), tal valor a ser corrigido pelo IPCA desde novembro de 2018;

(x) aprovar o limite global de endividamento das Sociedades Investidas;

(xi) aprovar o veto, desinvestimento e/ou alienação de Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

(xii) aprovar qualquer novo investimento pelo FII Growth fora do Critério de Investimento;

(xiii) propor a emissão ou venda de Novas Cotas ou valores mobiliários do FII Growth, incluindo qualquer aumento de seu capital social, e submeter sua opinião à aprovação da Assembleia Geral;

(xiv) deliberar, no nível das Sociedades Investidas, pela celebração de qualquer contrato de parceria (*joint-venture*) com terceiro pelo FII Growth ou qualquer de suas Sociedades Investidas ou propor a emissão ou venda de novas cotas ou valores mobiliários a terceiros por qualquer das Sociedades Investidas, incluindo qualquer aumento de seu capital social a terceiros;

(xv) deliberar sobre a amortização e/ou recompra de Cotas nos termos deste Regulamento e do Acordo de Cotistas;

(xvi) deliberar sobre a política de amortização e/ou de recompra de Cotas e distribuição de rendimentos ao Cotistas da Classe de Cotas A, em adição às distribuições mandatórias conforme disposto nas Leis Aplicáveis;

(xvii) aprovar qualquer aditamento, renovação ou rescisão do Contrato de Gestão;

(xviii) deliberar sobre a venda ou cancelamento de Cotas não integralizadas, conforme disposto no Anexo A;

(xix) deliberar sobre cada Chamada de Capital aos Cotistas para integralizar cotas subscritas do FII Growth, a ser executada pelo Administrador, na medida e especificamente de acordo com o disposto no Contrato de Investimento e/ou no Compromisso de Investimento e/ou de outra forma aprovado pela Assembleia Geral;

(xx) aprovar o montante a ser distribuído a título de resultados e os valores a serem retidos para projetos em desenvolvimento conforme proposta do Gestor, nos termos do item 4.24.1 do Anexo; e

(xxi) aprovar a aquisição, pelo Fundo, das próprias Cotas, para permanência em tesouraria ou cancelamento, desde que até o valor do saldo de reservas e sem a diminuição do Patrimônio Líquido do FII Growth, podendo o Conselho de Cotistas estabelecer outros critérios para tal recompra.

Artigo 5.3. Os membros do Conselho de Cotistas reunir-se-ão sempre que necessário, no mínimo 4 (quatro) vezes ao ano. As reuniões poderão ser convocadas pelo Gestor ou por qualquer um dos membros do Conselho de Cotistas por meio da entrega de notificação para todos os membros do Conselho de Cotistas com no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação, e 5 (cinco) dias para a segunda convocação. Em qualquer um dos casos, a notificação de uma reunião só será considerada válida se contiver a data, local e agenda da reunião com as matérias em pauta.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Verificação de autenticidade ID: 9B8A9B0D-7E3C-43F4-BAB6-3DE4074A9B8B
10 12 25

Artigo 5.3.1. As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Conselho de Cotistas estiverem presentes à reunião (incluindo aqueles que participarem via conferência telefônica ou videoconferência).

Artigo 5.3.2. As reuniões do Conselho de Cotistas somente serão instaladas com a presença de 6 (seis) de seus membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião (incluindo aqueles que participarem via conferência telefônica ou videoconferência), nos termos do Acordo de Cotistas.

Artigo 5.3.3. Qualquer membro incapaz de comparecer presencialmente poderá participar da reunião por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante de forma que todos os presentes possam ouvir um ao outro, e desde que tal membro ratifique seu voto por escrito para o presidente da reunião em um tempo razoável a ser estabelecido pelo presidente. Tal participação valerá para todos os fins como presença física na reunião e o voto escrito enviado por tal membro ao presidente substituirá a assinatura de tal membro na ata respectiva. Alternativamente, deliberações do Conselho de Cotistas poderão ser tomadas por consentimento escrito unânime de todos os membros, sem necessidade de procedimentos de conferência ou reunião.

Artigo 5.3.4. O voto dos membros do Conselho de Cotistas que participarem das reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência deverão ser formalizados por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após realizada a reunião, não excluídas a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião pelos presentes, com descrição da ordem do dia e dos assuntos deliberados. Os votos formalizados por meio de comunicação escrita deverão ser anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados na sede do Gestor.

Artigo 5.4. Em cada reunião do Conselho de Cotistas, após a deliberação e a aprovação das matérias da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, a qual deverá ser aprovada pelos membros presentes, observado o disposto no Artigo 5.3.4 acima. Ao final de cada reunião do Conselho de Cotistas, todos os membros presentes deverão assinar a respectiva ata, desde que seja consistente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

Artigo 5.5. Os membros do Conselho de Cotistas não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 5.5.1. Os membros do Conselho de Cotistas não poderão de forma direta ou indireta, em nome próprio ou na qualidade de sócios, acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou integrar comitês de investimentos, conselhos de supervisão, cargos na administração ou conselhos consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam Atividades Concorrentes (exceto por cargos em Sociedades Investidas ou em outras entidades indiretamente controladas pelo Fundo e/ou geridas pelo Gestor).

21

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 8683A90C-FC3C-4DF4-9A89-C0E643A5A8C8

Artigo 5.5.2 Não obstante o disposto no Artigo 5.5.1 acima, os membros do Conselho de Cotistas deverão informar, por escrito, aos demais integrantes do Conselho de Cotistas e ao Gestor, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses com o Fundo, bem como a extensão do Conflito de Interesses, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de qualquer discussão referente a matéria que envolva um Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VI
DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 6.1. O Fundo terá um Comitê de Investimentos formado por 3 (três) membros eleitos pela Assembleia Geral.

Artigo 6.1.1. Os membros do Comitê de Investimentos exercerão seus mandatos pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovados por iguais e sucessivos períodos.

Artigo 6.1.2. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar ao cargo ou ser substituídos, por qualquer razão, a qualquer tempo por indicação da Assembleia Geral, observada as disposições aplicáveis constantes deste Regulamento, nos termos do Acordo de Cotistas.

Artigo 6.1.3. Em caso de vacância do cargo de membro do Comitê de Investimentos em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, o Conselho de Cotistas indicará novo membro em substituição, sendo que será convocada Assembleia Geral para a referida ratificação.

Artigo 6.1.4. A execução das recomendações do Comitê de Investimentos ficará a cargo do Gestor, no estrito de sua competência e nos termos das respectivas decisões, tendo o Gestor direito de não executar a recomendação do Conselho de Cotistas e Comitê de Investimentos, conforme o caso, a qualquer tempo, na hipótese de determinada transação ser incompatível com a política de investimentos do Fundo.

Artigo 6.1.5. Os membros do Comitê de Investimentos, por maioria de votos, decidirão quem dentre seus membros deverá presidir o Comitê de Investimentos.

Artigo 6.2. O Comitê de Investimentos será encarregado de deliberar sobre os projetos e propostas de novos investimentos e reinvestimentos relativamente aos Empreendimentos Imobiliários que se enquadrem no Critério de Investimento.

Artigo 6.3. Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas pelo Gestor ou por qualquer um dos membros do Comitê de Investimentos por meio de entrega de notificação para todos os membros do Comitê de Investimentos com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência para a primeira convocação, e 3 (três) dias para a segunda convocação. Em qualquer um dos casos, a notificação de uma reunião só será considerada válida se contiver a data, local e

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: B6B8A96C-1E3C-4DFe-aa84-D0Fe3A4ae65A

agenda da reunião com as matérias em pauta.

Artigo 6.3.1. As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença de todos os seus membros e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião (incluindo aqueles que participarem via conferência telefônica ou videoconferência). Qualquer membro incapaz de comparecer presencialmente poderá participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante de forma que todos os presentes possam ouvir um ao outro, e desde que tal membro ratifique seu voto por escrito para o presidente da reunião em um tempo razoável a ser estabelecido pelo presidente. Tal participação valerá para todos os fins como presença física na reunião e o voto escrito enviado por tal membro ao presidente substituirá a assinatura de tal membro na ata respectiva. Alternativamente, deliberações do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por consentimento escrito unânime de todos os membros, sem necessidade de procedimentos de conferência ou reunião.

Artigo 6.3.2. As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião (incluindo aqueles que participarem via conferência telefônica ou videoconferência).

Artigo 6.4. Em cada reunião do Comitê de Investimentos, após a deliberação e a aprovação das matérias da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, a qual deverá ser aprovada pelos membros presentes, observado o disposto no Artigo 6.3.1 acima. Ao final de cada reunião do Comitê de Investimentos, todos os membros presentes deverão assinar a respectiva ata, desde que seja consistente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

Artigo 6.5. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 6.5.1. Os membros do Comitê de Investimentos não poderão de forma direta ou indireta, em nome próprio ou na qualidade de sócios, acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou integrar comitês de investimentos, conselhos de supervisão, cargos na administração ou conselhos consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam Atividades Concorrentes (exceto por cargos em Sociedades Investidas ou em outras entidades indiretamente controladas pelo Fundo e/ou geridas pelo Gestor).

Artigo 6.5.2. Não obstante o disposto no Artigo 6.5.1 acima, os membros do Comitê de Investimentos deverão informar, por escrito, aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Gestor, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo, bem como a extensão do Conflito de Interesses, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de qualquer discussão referente a matéria que envolva um Conflito de Interesses.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 8083496C-7E3C-4DF4-9A65-D0E4A7AB8B8B

CAPÍTULO VII
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7.1. Observado o disposto nos Artigo 7.2 a Artigo 7.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FII Growth apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de Novas Cotas, bem como o seu Preço de Integralização;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FII Growth;

(vi) dissolução e liquidação do FII Growth, quando não previsto e disciplinado no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 12 do Anexo II da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do FII Growth;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme as Leis Aplicáveis e o Contrato de Investimentos, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alterações da Taxa de Administração e na Taxa de Gestão, observado o Contrato de Gestão;

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de novos comitês e conselhos do Fundo, além do Conselho de Cotistas e do Comitê de Investimentos;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

(xiv) a nomeação dos membros do Conselho de Cotistas, nos termos do Acordo de Cotistas e deste Regulamento;

(xv) a nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Acordo de Cotistas e deste Regulamento; e

(xvi) a destituição ou substituição do Gestor, Custodiante e do Controlador e escolha de seus substitutos.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo Conselho de Cotistas, pelo Comitê de Investimentos ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FII Growth e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 7.2.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Protocolo Eletrônico: [illegible]
10 12 25

Artigo 7.2.3. No caso da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 7.2.3.1. O pedido que trata o Artigo 7.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 7.2.3.2. O percentual que se refere o Artigo 7.2.2, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 7.2.6. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.3.1. As alterações do Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;

(ii) alteração da política de investimento definida no Capítulo V; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: 0485A960-7CDC-4D74-8A5E-00C9B9B2B6C0
09 12 25

Artigo 7.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.5. Ressalvado o disposto no Artigo 7.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.5.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 7.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FII Growth, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o FII Growth; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 5605498C-7C3C-4DF4-6A60-D3C162AE5B6B

Artigo 7.6.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do FII Growth, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.6.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FII Growth, sendo permitida a reeleição.

Artigo 7.6.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Growth venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Growth venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.7. Nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Acordo de Cotistas ou em outro eventual acordo de cotistas celebrado entre os Cotistas do Fundo, não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e suas Partes Relacionadas; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e suas Partes Relacionadas; (iv) o Gestor e suas Partes Relacionadas; (v) prestadores de serviços do FII Growth e suas Partes Relacionadas; (vi) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FII Growth; e (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FII Growth por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (vi) acima.

Artigo 7.7.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.7. acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.7 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (vi) do Artigo 7.7. caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bens com que concorrerem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 7.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VIII
CLASSE DE COTAS

Artigo 8.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
19 12 25

CAPÍTULO IX
ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 9.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

Parágrafo Primeiro. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO X
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII GROWTH

Seção I – Informações Periódicas

Artigo 10.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FII Growth:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do auditor independente; e

(c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Artigo 10.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador e/ou Gestor e/ou da CVM e/ou da B3 (Fundos.NET).

Artigo 10.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 10.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

Seção II – Informações Eventuais

Artigo 10.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FII Growth, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM:

(i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes; e

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Artigo 10.3.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 10.3.2. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

(i) alteração no tratamento tributário conferido ao FII Growth ou aos Cotistas;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FII Growth;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Empreendimentos Imobiliários destinados a empreendimento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FII Growth;

(v) contratação de formador de mercado ou término da prestação do serviço;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo;

(vii) a venda ou locação dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Administrador ou do Gestor;

(ix) qualquer fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra transação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(xi) cancelamento da listagem do FII Growth ou exclusão de negociação das Cotas; e

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

Artigo 10.4. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 10.5. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do Artigo 10.2 acima, observado o disposto no Artigo 10.3.1 acima.

CAPÍTULO XI
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 11.1. O exercício social do FII Growth terá início em 1º de janeiro e encerra-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 11.2. As demonstrações financeiras do FII Growth obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 11.2.1. As demonstrações financeiras do FII Growth devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 11.3. O FII Growth tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XII
DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 12.1. A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, conforme opinião emitida pelo Conselho de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DocuSign Envelope ID: [illegible]

JUCESP

CAPÍTULO XIII
DOS FATORES DE RISCO

Artigo 13.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do FII Growth, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar os fatores de risco de investimento no FII Growth, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

Artigo 13.1.1. Riscos de Mercado: a aplicação em Cotas do FII Growth está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. *Risco macroeconômico* – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a Carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FII Growth. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do FII Growth, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Doc:Sign FineAngle ID: [illegible]
16 12 25

aplicações. Nem o FI Growth nem o Administrador responderão e qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do FII Growth ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

b. O FI Growth estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Artigo 13.1.2. Riscos Relacionados à Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no FI Growth consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do FII Growth pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Artigo 13.1.3. Riscos específicos. O FII Growth está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

a. Concentração da Carteira. O risco de perdas para os investidores do FI Growth é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O FII Growth poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do FII Growth.

b. Inexistência de rendimento pré-determinado. O FII Growth não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FII Growth gerará algum rendimento dos seus investimentos.

c. Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
08 12 25

e deste Regulamento, esses critérios de avaliação tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que comporão a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

d. Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

e. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FII Growth, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade do FII Growth, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FII Growth e dos Cotistas.

f. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do FII Growth, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

g. Riscos de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao FII Growth, aos Cotistas e aos investimentos do FII Growth, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do FII Growth.

h. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FII Growth deter uma carteira composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do FII Growth. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 5BB5489C-7E3C-4DF4-9AG6-D0E4E7AB9B5B

i. Amortização/resgate de Cotas do FII Growth com relação à liquidação da Carteira. O FII Growth está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do FII Growth ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

j. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no FII Growth sujeita o investidor a riscos aos quais o FII Growth e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FII Growth e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. **O desempenho do FII Growth não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Na situação em que o Fundo/Classe A se encontre com patrimônio líquido negativo, o Fundo e/ou a Classe A estarão sujeitos ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.**

k. Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas: A Lei da Liberdade Econômica estabelece princípios e alterações legislativas visando conferir segurança jurídica à atividade econômica exercida por particulares, desburocratização e simplificação de procedimentos necessários para exercício de tais atividades, e análise de impacto regulatório previamente à edição e alteração de atos normativos, regras a serem observadas nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, dentre outras matérias. Para a indústria de fundos de investimento e gestão de recursos, a Lei da Liberdade Econômica trouxe importante inovação, por meio da criação de um novo capítulo no Código Civil, com a inclusão dos Artigos 1.368-C ao 1.368-F, para tratar do regime jurídico aplicável aos fundos de investimento, sendo que partes destas inovações legislativas podem estar sujeitas à entrada em vigor de regulamentação específica editada pela CVM ou serem limitadas por esta.

Adicionalmente, com a edição da Lei da Liberdade Econômica, os fundos de investimento passaram a ser constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial, competindo exclusivamente à CVM sua regulamentação. Ou seja, reconheceu-se a aplicabilidade de um regime *sui generis* aos fundos de investimento, como o FII Growth, que possuem natureza condominial híbrida e que, portanto, exigem regulação específica. Considerando a recente entrada em vigor da Resolução CVM 175, editada para fins de regulamentar a Lei da Liberdade Econômica, não há, na data deste Regulamento, como prever o impacto ou a extensão das regras que serão editadas pela CVM sobre o tema, não obstante a Instrução CVM 472 (antiga Resolução CVM 175) já prever no seu Artigo 8º, inciso II que os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 84B5486C-7E3C-4DF4-BA8B-D0E4D0AE6B8B

Ainda, em virtude da Lei da Liberdade Econômica, o Código Civil passou a prever na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. A insolvência civil dos fundos de investimento poderá ser requerida judicialmente (i) pelos credores do FII Growth; (ii) após deliberação dos seus Cotistas, seguindo previsão específica do Regulamento; ou (iii) após manifestação da CVM com esta orientação. Referida alteração deve ensejar diversos debates sobre os efeitos da aplicação do regime de insolvência civil a entidade que poderá conferir responsabilidade limitada a seus investidores e prestadores de serviços, bem como sobre sua operacionalização em casos concretos. Ainda, tendo em vista a ausência de precedentes específicos, não há como assegurar o prazo no qual os Cotistas receberiam seus recursos na hipótese de eventual insolvência do FII Growth.

l. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FII Growth nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FII Growth necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FII Growth e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

m. Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento do FII Growth estabelece que poderão ser adquiridos pelo FII Growth, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por qualquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o FII Growth poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados pelo Administrador e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 34 da Instrução CVM 472.

n. Riscos relativos à aquisição de imóveis. Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo FII Growth poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os Empreendimentos Imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os Empreendimentos Imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade do FII Growth e, consequentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 9BB5496C-7E3C-4DF4-9A96-00F4A7AE66A8

CAPÍTULO XIV
DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 14.1. As Disputas serão submetidas à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes. A arbitragem será administrada pelo CAM-B3 de acordo com suas Regras de Arbitragem (as "Regras"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujos termos prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 14.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá à tais nomeações de acordo com as Regras.

Artigo 14.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro; ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 14.4. A arbitragem deverá ser realizada em inglês, desde que as provas possam ser produzidas em português sem a necessidade de tradução. Os árbitros deverão decidir com base nas leis brasileiras.

Artigo 14.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 14.6. O processo de arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 14.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: B6B5496C-7E3C-4DF4-8A95-D0F487A8966B

independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 14.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a solicitação de qualquer medida provisória ou conservadora, conforme permitido pela Lei Aplicável. O ajuizamento do pedido para a concessão de tais medidas ou para a implementação de quaisquer medidas ordenadas pelo tribunal arbitral a uma autoridade judicial, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei 9.307/96, as partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 14.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 14.8 acima. O tribunal arbitral pode também sustentar, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos tribunais.

Artigo 14.10. O CAM-83 (se antes da assinatura dos "Termos de Referência") e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos "Termos de Referência") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) os acordos de arbitragem forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 14.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento.

CAPÍTULO XV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15.1. Sucessão de Cotista. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

JUCESP
08 12 25

representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 15.2. Formas de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administradora quando tal notificação for entregue.

Artigo 15.2.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 15.3. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com Administrador, que pode ser contatados por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Artigo 15.4. Normas Contábeis. A avaliação do valor da Carteira das Classes será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis.

Artigo 15.5. Sigilo. Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações Classe de Cotas A, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 15.6. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Protocolo Envelope ID: 8B854B8C-7E3C-4CF4-BAB8-DCA427A5B8BD
08 12 25

REGULAMENTO DO
BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DATADO DE 8 DE DEZEMBRO DE 2023

ANEXO A – CLASSE A

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas Classe A de emissão do FII Growth de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. **Definições Adicionais.** Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

Assembleia Geral Especial	Assembleia especial de Cotistas, para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe A.
Ativos Classe A	Os ativos descritos neste Anexo nos quais a Classe A poderá investir de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
Ativos Financeiros	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres da Classe A, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais, **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
Capital Integralizado	Valor total nominal aportado pelos Cotistas na Classe A.
Carteira Classe A	Conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos da Classe A.
Chamada de Capital	No caso de integralização de Cotas Classe A a prazo, nos termos deste Anexo, cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no FII Growth, mediante a integralização parcial ou total das Cotas Classe A que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas Classe A, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Exclusão Exclusiva do Envelope
18 12 25

	e/ou boletins de subscrição.
Classe A	Única Classe de Cotas de emissão do Fundo, para a qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Compromisso de Investimento	Instrumento que regulará os termos e condições para a integralização de Cotas.
Cotas Classe A	Cotas Classe A emitidas pelo Fundo.
Cotistas Classe A	Cotistas titulares de Cotas Classe A.
Cotistas Inadimplente	O Cotista Classe A que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação contratual, caso exista, de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas Classe A por ele subscritas, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo Compromisso de Investimento ou no Contrato de Investimento.
Encargos da Classe	Significa os encargos da Classe A.
Escriturador	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
Patrimônio Líquido da Classe A	Patrimônio líquido da Classe A, o qual deverá ser constituído por meio da soma: **(a)** do disponível para a Classe A; **(b)** do valor da Carteira Classe A; e **(c)** dos valores a receber pela Classe A, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida pela Classe A no período.
Prazo de Duração da Classe A	10 (dez) anos, observado o disposto no Regulamento.
Preço de Emissão	O valor de emissão das Cotas Classe A, conforme definido em instrumento de emissão.
Termo de Adesão	Termo que cada investidor deverá assinar ao aderir ao Regulamento.

41

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

2. **Características Gerais**

2.1 **Denominação.** Classe "A" do Bresco Groth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

2.2 **Categoria.** Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. **Objetivo.** O objetivo da Classe A é prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo aos Cotistas por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, seguindo o objetivo do Fundo.

2.3.1. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 3 abaixo, de modo que a Classe A poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

2.3.2. O Gestor e o Administrador se comprometem a considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações da Classe A, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que vão desenvolvidas suas atividades.

2.3.3. O investimento na Classe A não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.3 **Prazo de Duração.** 10 (dez) anos, contados a contar da data de aprovação do Regulamento, isto é, 8 de dezembro de 2023 ("Prazo de Duração da Classe A").

2.4 **Regime de Responsabilidade.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Classe A e a responsabilidade de cada Cotista Classe A estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas Classe A.

2.5 **Público-Alvo.** As Cotas Classe A objeto da Oferta Pública somente poderão ser subscritas, no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário, por Investidores Profissionais.

2.5.1. As Cotas Classe A poderão ser subscritas por Partes Relacionadas e pelo Gestor, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe A descrito no item 2.5 acima, não havendo um percentual máximo de alocação para um ou mais Cotistas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
08 12 25

3. Política de Investimento

3.1. Serão alvo de investimento pela Classe A os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

(i) Ativos Imobiliários; e

(ii) Ativos Financeiros.

Ativos Imobiliários

3.2. Entende-se por Ativos Imobiliários:

(i) Direitos reais sobre os Empreendimentos Imobiliários;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(iii) Ações ou quotas de Sociedades Investidas;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(vii) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

(viii) Letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Ativos Financeiros

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

3.3. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

3.4. Entre a data de integralização de Cotas Classe A e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas Classe A serão mantidos em Ativos Financeiros e/ou que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima, desde que o disposto no item 3.5 acima seja observado.

3.5. Os recursos de que trata o item 3.3. abaixo poderão ser alocados integralmente em Ativos Financeiros, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima.

Recursos para Investimento pelas Cotas Classe A

3.6. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas Classe A, à vista e/ou mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme deliberado pelo Conselho de Cotistas, na medida e especificamente conforme disposto em um Contrato de Investimento e/ou no Compromisso de Investimento e/ou de outra forma aprovado pela Assembleia Geral.

Disposições Gerais

3.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe A, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, observado o disposto nos artigos 3.2 e 3.3 do Regulamento.

3.8. A Classe A investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Anexo e no Critério de Investimento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos da Classe A. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe A e em risco de pouca liquidez para a Classe A o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais à Classe A e aos Cotistas Classe A, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe A poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
08 12 25

Imobiliários e de sua eventual venda.

3.9. As receitas auferidas pela Classe A em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido da Cota Classe A e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais da Classe A, (ii) tributos devidos com relação às operações da Classe A, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no item 4.24.1 deste Anexo.

3.10. A Classe A não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe A.

3.11 Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe A deverão ser objeto de avaliação a ser realizada por empresa especializada, que será responsável por preparar um Laudo de Avaliação.

3.12 A política de investimento somente poderá ser alterada em casos excepcionais mediante opinião prévia do Conselho de Cotistas e aprovação da Assembleia Geral observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

3.13 A Classe A poderá investir em Empreendimentos Imobiliários gravados com ônus reais, bem como investir em Empreendimentos Imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

3.14 A Classe A poderá realizar investimentos em Sociedades Investidas em conjunto com Cotistas e/ou suas respectivas Partes Relacionadas ou quaisquer terceiros, desde que o referido investimento seja previamente aprovado pelo Conselho de Cotistas.

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação e Recompra

Novas Emissões

4.1. As Novas Cotas Classe A poderão ser emitidas mediante proposta do Conselho de Cotistas a ser submetida à aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável, nos termos do Acordo de Cotistas.

4.1.1. Todas as Cotas Classe A farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
09 12 25

Valor das Cotas Classe A

4.2. As Cotas Classe A terão seu valor calculado diariamente no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas Classe A emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.3. As Cotas Classe A poderão ser adquiridas pela Classe A e mantidas em tesouraria, desde que mediante aprovação do Conselho de Cotistas, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Subscrição e Integralização das Cotas

4.4. As novas Cotas Classe A emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas Classe A, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) assinará a "Declaração da Condição de Investidor Qualificado" constante do Anexo B da Resolução CVM 30, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme o caso;

(iii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas Classe A subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento ou do Contrato de Investimentos (se aplicável);

(iv) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

(v) deverá declarar, por meio da assinatura de Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo e no Compromisso de Investimento (se aplicável), (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe A e da Classe A descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e (c) de que as Cotas Classe A estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

4.5. A Oferta Pública poderá ser encerrada pela Administradora, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas Classe A em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 86854960-7E3C-4DF4-9A98-D0E[illegible]

4.6. As Cotas Classe A serão integralizadas pelo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador aos Cotistas, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão, nos termos dos Compromissos de Investimento, do Contrato de Investimentos e/ou boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização de bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade. Caberá à Assembleia Geral aprovar o Preço de Integralização, observado o disposto no item 4.12 abaixo. A forma de integralização das Cotas Classe A será estabelecida no respectivo instrumento de emissão.

4.7. Observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, na medida em que a Classe A (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários aprovados pelo Comitê de Investimentos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, conforme orientação expressa do Conselho de Cotistas, realizará Chamadas de Capital, ou seja, notificará os Cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe A, mediante a integralização parcial ou total das Cotas Classe A que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento, do Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição celebrados com o FII Growth e que ainda estejam válidos. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, do Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição, sujeito às penalidades aplicáveis a Cotista inadimplente conforme item 4.14, abaixo.

4.8. O procedimento disposto no item 4.7 acima será repetido para cada Chamada de Capital do FII Growth até que 100% (cem por cento) das Cotas Classe A subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

4.9. As Cotas Classe A deverão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional: (a) por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe A, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou (ii) em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e sujeito à prévia e expressa concordância do Conselho de Cotistas após solicitação formal nesse sentido por parte do Cotista.

4.10. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas Classe A e assinarem os Compromissos de Investimento, o Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição, comprometer-se-ão

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Transação Autenticada ID: BBB5A95C-7E3C-4D54-BAD8-C0E[illegible]

a cumprir com o disposto nos itens acima nos respectivos Compromissos de Investimento, Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe A na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição, estando também sujeitos ao disposto no item 4.11. abaixo.

4.11. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fii Growth, mediante integralização de Cotas Classe A por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo e no respectivo Compromisso de Investimento, Contrato de Investimento e/ou boletins de subscrição, tal Cotista será considerado um Cotista Inadimplente e assim terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo Compromisso de Investimento e/ou boletim de subscrição ou Acordo de Cotistas, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fii Growth, o que ocorrer primeiro.

4.12. O Preço de Integralização aprovado pela Assembleia Geral poderá se basear nos seguintes critérios:

(i) Preço de Emissão das Cotas Classe A do Fundo;

(ii) Valor patrimonial das Cotas Classe A do Fundo;

(iii) Valor justo dos ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, o qual poderá ser definido caso a caso utilizando-se as seguintes metodologias:

(a) Cotação de mercado para os títulos negociados em bolsa;
(b) Método comparativo de dados de mercado para ativos imobiliários;
(c) Método de capitalização da renda para ativos imobiliários;
(d) Método de fluxo de caixa descontado para ativos imobiliários;
(e) Valor de reposição dos ativos imobiliários;
(f) Valor implícito em evento de liquidez recente dos ativos imobiliários, e/ou
(g) Valor contábil dos ativos não imobiliários ou de participações societárias líquidas.

4.13. O Conselho de Cotistas, a sua discricionariedade, poderá decidir qual dos critérios descritos acima será utilizado para definição do Preço de Integralização, podendo utilizar um ou mais critérios, o qual deverá ser devidamente formalizado e encaminhado ao Administrador.

4.14. Um Cotista Inadimplente deverá (i) pagar juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 3685194C-7E3C-4DC4-8A88-D6B27AE8B8B5

prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe A e/ou ao Fundo, e (ii) terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos do Classe A, pagamento de amortização de Cotas Classe A em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para o Conselho de Cotistas ou qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou das Sociedades Investidas (e tais membros também terão seu direito de voto suspenso), além de outras penalidades previstas no Acordo de Cotistas, quando e se aplicável ao Cotista Inadimplente). A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe A, o que ocorrer primeiro. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe A, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos Classe A, e exercer todos os outros direitos com relação à suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

4.15. Caso a Classe A realize amortização de Cotas Classe A em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores referentes à amortização devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante a Classe A. Eventuais saldos existentes, após a dedução de qualquer valor devido, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas.

4.16. Não obstante o disposto no item 4.15. acima, e sujeito à aprovação do Conselho de Cotistas, o Gestor poderá **(i)** alienar ou transferir parte das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou **(ii)** cancelar a emissão da parcela das Cotas Classe A não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o Gestor tenha enviado notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item 4.16. ao final de tal prazo, deverá ser convocada uma reunião do Conselho de Cotistas para ratificar a decisão do Gestor e aprovar **(a)** os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou **(b)** o cancelamento das Cotas Classe A não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades prevista no item 4.14. acima).

4.17. Os rendimentos decorrentes da venda das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente serão entregues ao Cotista Inadimplente imediatamente após a dedução dos valores que são devidos por tal Cotista Inadimplente Classe A, conforme item 4.15. acima.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

4.18. Cotistas Inadimplentes poderão estar sujeitos a penas adicionais conforme previstas no Acordo de Cotista ou em qualquer outro acordo de cotistas do FII Growth.

Amortização e Política de Distribuição de Resultados

4.19. As Cotas Classe A poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do Conselho de Cotistas, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.20. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.21. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.22. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas Classe A os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.23. Os pagamentos de amortização das Cotas Classe A serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem depagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

4.24. O produto da venda de investimentos e o excedente de disponibilidades devem ser devolvidos aos Cotistas na forma de distribuição de resultados e/ou amortizações de Cotas, exceto nos casos em que houver compromisso adicional de aporte assumido pelos Cotistas ainda válidos, e nas hipóteses que o Conselho de Cotistas aprovar a recomendação do Gestor de retenção de valores para fazer frente a possíveis contingências supervenientes relacionadas aos ativos desinvestidos. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe A aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, conforme estabelecido no item 4.24.1 abaixo.

4.24.1. A cada 6 (seis) meses será apurado o montante correspondente aos resultados apurados e excedente de disponibilidades que deverá ser distribuído aos Cotistas nos

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 3B8B4B6C-7E3C-4DF8-8A98-D0E427AE93BB

termos da Lei 8.668/93 e da Resolução CVM 175. O montante será calculado pelo Gestor, e aprovado pelo Conselho de Cotistas, considerando os recursos decorrentes da venda de Ativos Imobiliários, os recursos a serem investidos ou retidos para investimento em projetos pré-aprovados pelo Comitê de Investimentos, assim como o percentual limite de Ativos Financeiros que deverão ser retidos para gestão de caixa, despesas e encargos, provisões e contingências atuais ou futuras relacionadas aos Ativos Imobiliários, seja no nível do Fundo ou dos Ativos Imobiliários.

Resgate e Transferência das Cotas

4.25. Quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe A, todas as Cotas Classe A deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas Classe A serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe A.

4.26. As Cotas Classe A somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela do amortização, no término do prazo de duração da Classe A ou em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 4.25 acima.

4.27. As Cotas Classe A poderão ser transferidas de acordo com os termos do Acordo de Cotistas e por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo de responsabilidade do Administrador a verificação quanto ao atendimento do Acordo de Cotistas e das formalidades estabelecidas neste Anexo e no Regulamento pelo Novo Cotista.

4.28. A transferência de Cotas Classe A somente será valida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Acordo de Cotistas.

4.29. Caso haja cessão de Cotas Classe A a integralizar, o cessionário deverá assinar, além do documento de adesão mencionado no item acima, novo Compromisso de Investimento, assumindo a responsabilidade pela integralização das Cotas Classe A remanescentes, se não for de interesse do cedente permanecer no âmbito deste compromisso.

4.30. Não obstante o disposto nos itens 4.27 a 4.29, as Quotas serão registradas para negociação nos mercados organizados operados por B3 e suas transferências deverão cumprir as disposições estabelecidas no Acordo de Cotistas e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências.

4.31. As quantias que forem atribuídas à Classe A, a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Classe A serão

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: B6B3495C-F83C-4DF4-9A6B-D0E527AE6B8B

incorporadas ao patrimônio da Classe A e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, demais despesas e encargos da Classe A, cabendo ao Conselho de Cotistas deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, nos termos do item 4.28.1.

4.32. Não obstante o acima disposto, e observado o disposto no Regulamento, a Classe A deverá distribuir aos Cotistas, ao menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe A poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

4.33. Os lucros apurados na forma do item 4.32. acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

4.34. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

4.35. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 4.32. acima.

Recompra das Cotas Classe A

4.36. O Fundo manterá um programa de recompra das Cotas Classe A, por meio do qual o Fundo, por meio de decisão do Gestor comunicado ao Administrador e Escriturador, poderá adquirir parte ou a totalidade das Cotas Classe A, desde que:

(i) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota Classe A do dia imediatamente anterior ao da recompra;

(ii) as Cotas Classe A recompradas sejam canceladas; e

(iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses contados do fim do exercício social do Fundo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas Classe A.

4.37. Para efeito do disposto no item 4.36, o Gestor deve anunciar a intenção de recompra ao Administrador e aos Cotistas Classe A, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra das Cotas Classe A, observado que o Gestor deverá encaminhá-lo ao Escriturador em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Assinado digitalmente no Portal JUCESP sob o ID 6B8E5B8C-7E3C-4E64-9A0E-C6477A6B8B8B
10:12:25

4.38. O comunicado a que se refere o item 4.37 acima:

(i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e

(ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de recompra e quantidade de Cotas Classe A efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

4.39. O limite a que se refere o item (ii) do item 4.38 deve ter como referência as Cotas Classe A emitidas na data do comunicado de que trata o item 4.37 acima.

4.40. É vedada a recompra de Cotas Classe A pelo Fundo:

(i) sempre que o Administrador e/ou o Gestor tenham conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos da Classe A que possa alterar substancialmente o valor da Cota Classe A ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas Classe A;

(ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e

(iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas Classe A.

4.41. As recompras de Cotas Classe A devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador ou pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas Classe A estejam admitidas à negociação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 175.

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador

5.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

5.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,018% (dezoito milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), apurado no penúltimo Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

à prestação dos serviços.

5.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe A diretamente aos prestadores do serviço contratados desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Remuneração do Custodiante e do Controlador

5.3. Pela prestação dos serviços de custódia, de controladoria e escrituração ao FII Growth nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de **0,02%** (dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do **Patrimônio Líquido** até **R$1.000.000.000,00** (um bilhão de reais) e 0,012% (doze milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Patrimônio Líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) e apurado sobre o Patrimônio Líquido no penúltimo Dia Útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração não será inferior a **R$ 8.000,00** (oito mil reais) **mensais, sendo o** rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Remuneração do Gestor

5.4. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão, conforme definida abaixo, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão.

5.4.1. Pelos serviços prestados à Classe A, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal com base na Taxa Mensal (conforme abaixo definida), valor a ser calculado de acordo com o Patrimônio Líquido no penúltimo Dia Útil de cada mês, sendo as prestações devidas sobre o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços ("Taxa de Gestão").

5.4.2. Observado o item 5.4.3 abaixo, a Taxa de Gestão é equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos) ("Taxa Mensal"). De qualquer forma, o valor da Taxa de Gestão paga ao Gestor não poderá ser inferior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês, sendo que o referido piso remuneratório deverá ser reajustado anualmente pelo IPCA.

5.4.3. A partir de 01º de janeiro de 2025, será excluída da base de cálculo da Taxa de Gestão **(i)** o investimento em Ativos Financeiros e, **(ii)** os recursos em caixa, equivalentes de caixa e ativos financeiros mantidos pelas Sociedades Investidas que não estiverem comprometidos a investimentos já contratados, sendo esse valor calculado pelo Gestor e aprovado pelo Conselho de Cotistas nos termos do item 4.24.1 deste Anexo e informado oportunamente

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 58654080-763C-4054-9A9A-06E42AE6BBB

ao Administrador.

Encargos

5.5. Constituem encargos da Classe A as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe A pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

(a) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe A;
(c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
(d) despesas com correspondências de interesse da Classe A, inclusive comunicações aos Cotistas Classe A;
(e) honorários e despesas do Auditor Independente;
(f) emolumentos e comissões pagos por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe A;
(g) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(h) honorários de sucumbência, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe A, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(i) gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Classe A, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
(j) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira Classe A, incluindo viagens;
(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe A;
(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de ativos;
(n) despesas inerentes à: (x) distribuição primária de Cotas Classe A; e (y) admissão das Cotas Classe A à negociação em mercado organizado;
(o) montantes devidos a fundos investidos na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;

55

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

(p) taxa máxima de distribuição;
(q) despesas relacionadas ao serviço de formador de mercado;
(r) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria a empresa especializada;
(s) despesas com a contratação de prestadores de serviço para a Classe A, tais como assessores contábeis e outros profissionais envolvidos nas transações realizadas pela Classe A;
(t) despesas relativas à transferência de recursos da Classe A entre bancos;
(u) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe A, incluindo despesas de viagens incorridas pelo Gestor para vistoria dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe A;
(v) valores pagos e/ou reembolsados ao Gestor, nos termos do contrato a serem celebrados pela Classe A;
(w) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;
(x) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FII Growth;
(y) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe A seja cotista, conforme aplicável; e
(z) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

5.5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe A correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do Artigo 36 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo Artigo.

5.5.2. Considerando o estágio em que se encontra o FII Growth, não haverá nova distribuição de Cotas Classe A e, portanto, não há um valor para a taxa máxima de distribuição.

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Gestor

6.1. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados os seguintes procedimentos com relação à Taxa de Gestão:

(i) O Gestor somente poderá ser destituído de suas funções por deliberação da Assembleia Geral, observados os procedimentos, competência e quórum de deliberação estabelecidos no Regulamento;

(ii) Na hipótese de resilição do Contrato de Gestão por Justa Causa, o FII Growth enviará notificação por escrito com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência ao Gestor; e

(iii) Na hipótese de resilição do Contrato de Gestão sem Justa Causa, o FII Growth

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: [illegible]
08 12 25

enviará notificação por escrito com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao Gestor, sendo que a notificação será reduzida por 30 (trinta) dias a cada aniversário do Contrato de Gestão, observados os termos e condições previstos no referido Contrato.

6.2. O Gestor será automaticamente destituído, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de:

(i) liquidação do FII Growth ou da Classe A;

(ii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades Governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o FII Growth e/ou a Classe A e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Regulamento e do Contrato de Gestão; ou

(iii) falência, liquidação, dissolução ou extinção do Gestor.

6.3. Em qualquer dos casos previstos nos itens (i), (ii) e (iii) 6.1. acima, o Gestor fará jus à remuneração descrita neste Regulamento e no Contrato de Gestão, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços.

7. Liquidação e Regime de Insolvência

7.1. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe A está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o FII Growth e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

7.2. Por ocasião da liquidação do Classe A, o Administrador, conforme orientação do Gestor, promoverá a alienação dos ativos integrantes da Carteira de Classe A e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas.

7.3. A alienação dos ativos que compõem a Carteira da Classe A, por ocasião da liquidação da Classe A, poderá ser feita através da seguinte forma:

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
DocuSign Envelope ID: 3535A8AC-7E3C-4DF4-9F08-9B4137A58B8B
08 12 25

(a) alienação por meio de transações privadas;
(b) venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou
(c) caso não seja possível adotar os procedimentos descritos nos itens "(a)" e "(b)", dação em pagamento dos bens e ativos da Classe A como forma de pagamento da amortização das Cotas Classe A.

8. Disposições Gerais

8.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A08DAE90-0BD1-4B24-8CCC-B82C[illegible]

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 35.755.232/0001-34

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 22 de maio de 2024, às 10:00 horas, de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, sendo considerada como ocorrida na sede da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.232/0001-34 ("Fundo").

2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação realizada em conformidade com as formalidades previstas na Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e nos termos do regulamento do Fundo.

3. **PRESENÇA:** Presentes os Cotistas detentores de 51,3393% das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais da Administradora e da Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestora").

4. **QUÓRUM:** Respostas dos Cotistas 51,3393% das cotas em circulação.

5. **MESA:** Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca. Secretária: Sra. Vanessa Rigolizzo Reis.

6. **ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:** Os cotistas detentores de 51,3393% das Cotas do Fundo, após a revisão da ordem do dia e dos materiais disponibilizados, resolveram deliberar e aprovar, por unanimidade, as seguintes matérias:

(i) considerando o disposto no Artigo 134 da parte geral da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), deliberar acerca da alteração integral do regulamento do Fundo, para fins de adaptação de seus termos à Resolução CVM 175, incluindo, mas não se limitando, (a) a sua reorganização nos termos do art. 43 da CVM 175, de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regido complementarmente por anexo

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD3DAE8C-3DC1-4E24-80C8-B820D7B2B8B3

ao regulamento; **(b)** a separação da taxa de administração e da taxa de gestão; **(c)** a possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas do Fundo; e **(d)** a possibilidade de que o Fundo constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas do Fundo, observado que o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do **Anexo I** ("Regulamento");

(ii) nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 da Resolução CVM 175 e do material anexo à presente data como **Anexo II**, autorizar a venda pelo Fundo, da totalidade da sua participação nas seguintes Sociedades Investidas ao Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrita no CNPJ sob o nº, 20.748.515/0001-81, fundo de investimento imobiliário gerido pelo mesmo gestor do Fundo:

a) **Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.951.410/0001-67 ("Bres Henry Ford"), sociedade proprietária do imóvel situado na Avenida Henry Ford, nº 803, bairro Presidente Altino, lotes 1,2,8 e 9, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 15.957, 2.122, 2.615 e 6.259 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, da qual o Fundo detém 13% (treze por cento) das quotas representativas da integralidade do seu capital social. A transferência de quotas da Bres Henry Ford será realizada pelo valor de R$ 147.800.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que o valor a ser recebido pelo Fundo corresponderá a R$ 19.214.000,00 (dezenove milhões e duzentos e quatorze mil reais), conforme descrito no **Anexo II**; e

b) **Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.787.836/0001-46 ("Bresco Murici"), sociedade detentora do direito real de superfície do imóvel situado na Rodovia BR 104, na cidade de Murici, Estado de Alagoas, objeto das matrículas nº 3.767 e 3.734 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Murici, da qual o Fundo detém 13% (treze por cento) das quotas representativas da integralidade do seu capital social. A transferência de quotas da Bresco Murici será realizada pelo valor de R$ 114.600.000,00 (cento e quatorze milhões e seiscentos mil reais), sendo que o valor a ser recebido pelo Fundo corresponderá a R$ 14.898.000,00 (quatorze milhões, oitocentos e noventa e oito mil reais), conforme descrito no **Anexo II**.

(iii) autorizar a Administradora e a Gestora do Fundo, conforme aplicável, à realizar todos os atos necessários à implementação das decisões tomadas nos itens (i) e (ii) acima, conforme aprovados.

3. ENCERRAMENTO: Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos Cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Geral e lavrada a presente Ata.

Termos não expressamente definidos nesta ata terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AE0A9AF8-D0DC-4E24-B0C5-8E2D1E3E3E3E

SCESP
08 12 25

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2024.

Rafael Schwenm da Fonseca
Presidente

Vanessa Rigolizzo Reis
Secretária

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

BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.
Gestora

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2024

BRESCO CONVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 35.755.232/0001-34

Regulamento

[Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte]

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento Eletrônico ID: A0280AE0-3DC7-4824-80C8-B0A2C7B4E8A1

JUCESP
08 12 25

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2024

BRESCO CONINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 35.755.232/0001-31

Material – Venda Bras Henry Ford a Bresco Murid

[Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte]

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Document Envelope ID: A2B7AF5C-0CC1-4E26-8B2C-6CA1D3E9F4B7
JUCESP
08 12 25

REGULAMENTO DO

BRESCO CONVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2024.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento Eletrônico ID: ADSEA250-3DO: 4e8a4a6ca8ac0f8a8a8

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento, pelo Acordo de Cotistas e pelas Leis Aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é de 08 (oito) anos contado a partir da data de primeira integralização de Cotas, prorrogável por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, por recomendação do Gestor e aprovação em Assembleia Geral ("Prazo de Duração"). O Prazo de Duração será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que o Fundo cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração originalmente previsto ("Prazo de Duração Residual").

Artigo 1.2.1. Na hipótese de o Prazo de Duração do Fundo encerrar-se em dia que não seja um Dia Útil, a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no Anexo A ao presente Regulamento, sendo certo que até o final do prazo de duração indicado no Artigo 1.2.1 acima, não haverá a criação de novas classes de cotas.

CAPÍTULO II
DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AC0BAE8C-E0C1-4E84-B0C3-BA20D7B8B8B0

incluindo-se o do vencimento

"Acordo de Cotistas"	Significa o acordo de cotistas do Fundo celebrado ou aderido pelos Cotistas, pelo Gestor e pelo Administrador, mediante interveniência e anuência do Fundo.
"Acordo de Sócios"	Significa qualquer acordo de sócios celebrado ou que venha a ser celebrado entre o FII Growth e o Fundo no âmbito da Bresco Holding e/ou das sociedades titulares dos Empreendimentos Imobiliários.
"Administrador"	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
"Assembleia Geral"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, para os quais são convocados todos os Cotistas.
"Anexo"	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
"Ativos do Fundo"	Significa os ativos descritos no Regulamento nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Benchmark"	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE no período decorrido, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis* a

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 81C8AA3C-3DC1-4E34-90C9-882007[illegible]

	partir de cada integralização de Cotas.
"Boletim de Subscrição"	Significa qualquer boletim de subscrição do Fundo celebrado por qualquer Cotista, que regulamente as condições de subscrição e integralização de Cotas.
"Bresco Holding"	Significa a Bresco Holding Ltda., sociedade limitada, com sede na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, parte, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 37.395.694./0001-54.
"CAM-B3"	Significa a Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Carteira"	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
"Chamada de Capital"	No caso de integralização de Cotas a prazo, nos termos deste Regulamento, cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, conforme orientação do Gestor, nos termos do Regulamento, dos respectivos Boletins de Subscrição e/ou, conforme aplicável, dos respectivos Compromissos de Investimento.
"Classe"	Única Classe de Cotas do Fundo, Classe de Cotas A, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Coinvestimento"	Significa a estratégia de coinvestimento pari passu entre o Fundo e o FII Growth para investimento direto ou indireto nos Ativos Imobiliários, nos termos e proporções indicados no Acordo de Sócios.
"Contrato de Gestão"	Significa o contrato de gestão celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Administrador para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira e consultoria imobiliária pelo Gestor.
"Compromisso de Investimento"	Significa qualquer compromisso de investimento do Fundo executado pelos Cotistas, a fim de regular as condições de pagamento das cotas subscritas e das

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

	Chamadas de Capital.
"Controladora"	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
"Cotas"	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
"Cotista"	O titular de Cotas.
"Custodiante"	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Demandas"	Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
"Dia Útil"	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro; e (ii) aqueles sem expediente na **B3**.
"Empreendimentos Imobiliários"	Significa todo e qualquer um dos seguintes empreendimentos imobiliários. (i) Bresco Viracopos: parque logístico de uso misto localizado na Rua Virgílio Fernandes Borges Soares,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento Envelope ID: ADOBAE9CA3D0-4F24-BFC5-8B2C7E8E5D1

nº 1.000, Distrito Industrial da cidade de Campinas, no Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 270.238, 273.517 e 273.518 (resultantes das retificações e unificações das matrículas nº 6.290, 6.293, 18.826, 30.757, 42.941, 76.520, 76.521, 77.368, 77.369, 83.337, 121.099, 127.900, 149.787, 149.788, 163.812, 169.110, 169.113, 169.114, 169.115, 169.119, 169.125, 169.126, 169.227, 171.219, 171.220, 171.222, 171.223, 224.760, 229.159, 229.164, 229.926, 229.928, 229.930, 229.932, 231.961, 234.203 e 234.211), todas do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. O empreendimento é de propriedade da Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.349.537/0001-36 e controlada pelo FII Growth e pelo Fundo;

(ii) Bresco Minas Gerais: parque logístico imobiliário a ser desenvolvido em parceria com a Ello S/A Centro Empresarial, sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.918.174/0001-91, A&F Invest e Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.679.060/0001-52 e Repol Business Participações S/A, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.031.596/0001-13, no imóvel localizado na Rodovia BR – 040, na cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto de da matrícula nº 174.606 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. O imóvel é de propriedade da Parque Logístico Bresco Minas Gerais S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.815.158/0001-05 e controlada pela Bresco Holding;

(iii) Bresco Henry Ford: projeto imobiliário a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Henry Ford, nº 803, Lotes 1, 2, 8 e 9 da Quadra G – Bairro Presidente Altino, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 2.122, 2.615, 6.259 e 15.957, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. O imóvel é de propriedade da Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.551.410/0001-67, controlada pelo FII Growth e pelo Fundo;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A38DAE50-3DD1-4E2A-8BC4-B5B0C7B6B9B8

	(iv) Bresco Bacacos: projeto imobiliário a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, nº 3.577, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 17.486, 40.454, 71.772, 82.950, 138.427, 143.826, 169.884, 87.754, 87.293, 82.458 e 57.573, todas do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A propriedade e/ou posse do imóvel é detida pela Bresco Bacacos 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.782.351/0001-50, controlada pelo FII Growth e pelo Fundo; e (v) Natura Murici: projeto de construção sob medida e concomitante locação na modalidade build-to-suit do novo Centro de Distribuição para a operação da Natura Cosméticos S.A., a ser desenvolvido no imóvel localizado no município de Murici, Estado de Alagoas, objeto das matrículas nº 3.734 e 3.767 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Murici/AL. A propriedade do imóvel é detida pela Natura Cosméticos S.A. que cedeu o direito real de superfície do imóvel à Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.787.836/0001-46, controlada pelo FII Growth e pelo Fundo.
"FII Growth"	"Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 32.000.013/0001-57.
"Fundo"	Significa o Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 35.755.232/0001-34.
"Gestor"	Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A2BCA7A0-DBD1-4E24-B9C3-B8CD7D0B5D0

	17.415.310/0001-70, contratada pelo Fundo.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Investidores Profissionais"	São os investidores profissionais conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IPCA/IBGE"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
"Justa Causa"	Significa a prática ou o advento de qualquer dos seguintes atos ou situações pelo Gestor, conforme determinado por sentença final do tribunal arbitral previsto no Regulamento ou decisão final nas esferas administrativa e/ou judicial, exceto para os casos em que tais atos ou situações resultem de casos fortuitos ou de força maior: **(i)** comprovada atuação com má-fé ou dolo, desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções nos termos do Regulamento; **(ii)** condenação por peculato, fraude ou outro ato envolvendo benefício próprio contra o Fundo ou seus ativos; ou **(iii)** comprovada violação material de suas obrigações assumidas nos termos da regulamentação emitida pela CVM, da legislação aplicável e/ou do Regulamento que não tenha sido sanada no prazo de até 6 (seis) meses.
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ou, caso aprovado pela Assembleia Geral, qualquer outra empresa especializada indicada pelo Gestor, a qual será contratada pelo Administrador.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

	Parte Interessada pessoa natural; **(iv)** qualquer uma das sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; e **(v)** qualquer um dos fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.
"Patrimônio Líquido"	A soma (a) do disponível, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
"Patrimônio Líquido do Fundo"	Patrimônio Líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído por meio da soma do Patrimônio Líquido da única Classe de Cotas do Fundo.
"Período de Chamada de Capital"	Significa o período de até 4 (quatro) anos, contado a partir do início do Prazo de Duração, podendo ser prorrogado por um período de 2 (dois) anos a exclusivo critério do Gestor.
"Preço de Emissão"	Significa o valor de emissão das Cotas, conforme definido nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento. O Preço de Emissão da Primeira Oferta será de R$1.000,000 (mil reais) por Cota.
"Preço de Integralização"	Significa o preço de integralização de cada Cota da emissão do Fundo, conforme definido nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento. O Preço de Integralização da Primeira Oferta, na data de primeira integralização, será de R$1.000,00 (mil reais) por Cota.
"Primeira Oferta"	Significa a primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo, destinada a Investidores Profissionais.
"Prestador de Serviços"	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
"Reais, Real, R$"	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: ACEDAB3C-8DC1-4F2A-B0C5-8E2D7B3A1F6E

"Lei 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos
"Lei n.º 9.307/96"	Significa a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996.
"Leis Aplicáveis"	Significam todos os estatutos, leis, decretos, portarias, normas, regras e regulamentos vigentes e aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
"Novas Cotas"	Significam as novas cotas da Classe A que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
"Objetivo de Investimento"	Significa o objetivo do Fundo, que é investir, desenvolver, locar, estabilizar e promover o desinvestimento, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários, observado o regime de Coinvestimento, na forma do Acordo de Sócios, deste Regulamento, do Acordo de Cotistas e das Leis Aplicáveis
"Oferta Pública"	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, as quais **(i)** serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados e/ou Investidores Profissionais, conforme o caso, e **(ii)** serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
"Partes Indenizáveis"	O Administrador, Gestor e suas partes relacionadas, representantes ou agentes do Administrador ou Gestor, ou de quaisquer de suas partes relacionadas, quando agindo em nome da Classe.
"Partes Interessadas"	Significa **(i)** qualquer um dos Cotistas; **(ii)** o Administrador; e **(iii)** o Gestor.
"Partes Relacionadas"	Serão consideradas Partes Relacionadas: **(i)** qualquer uma das Partes Interessadas; **(ii)** qualquer um dos sócios, funcionários, diretores, acionistas, sócios, cotistas ou representantes legais de qualquer Parte Interessada **(iii)** qualquer um dos cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

"Regras"	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 14.1.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo, incluindo os anexos ao mesmo.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Sociedades Investidas"	Significa a Bresco Holding e a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado e a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada titulares dos Empreendimentos Imobiliários.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.
"Taxa de Gestão"	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
"Taxa de Gestão Antecipada"	Significa o valor total que seria devido (e ainda não tenha sido pago) ao Gestor a título de Taxa de Gestão durante todo o Prazo de Duração, considerando como valores de capital subscrito e de capital investido os respectivos valores do capital subscrito e do capital investido do Fundo na data da Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa do Gestor, conforme aplicável.
"Taxa de Performance"	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A2D0AE3C-3DC1-4F2e-BBC3-B82B0[illegible]

CAPÍTULO III

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador e tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira, cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, bem como o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

Artigo 3.1.1. O Administrador será responsável pelas atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175.

Artigo 3.1.2. Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, o Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e o Objetivo de investimento;

(ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo e do Objetivo de investimento;

(iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo A, do Acordo de Cotistas, do Acordo de Sócios e de qualquer outro contrato envolvendo o Fundo de que o Gestor seja parte, interveniente, anuente ou do qual tenha tido ciência;

(iv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(v) exercer o direito de voto do Fundo nas deliberações a serem tomadas nas assembleias gerais e/ou reuniões de sócios das Sociedades Investidas;

(vi) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

(vii) implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de *equity* ou de dívida pelas Sociedades Investidas;

(viii) representar o Fundo na qualidade de sócio, cotista ou acionista das Sociedades Investidas e dos condomínios e associações dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Gestão;

(ix) aprovar o aumento ou redução do capital social das Sociedades Investidas;

(x) aprovar quaisquer reorganizações societárias, cisões, incorporações, incorporações de ações, fusões, dissolução e/ou liquidação das Sociedades Investidas;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

(xii) solicitar ao Administrador que efetue uma determinada Oferta Pública antes do prazo previsto no respectivo instrumento de emissão, conforme disposto do Anexo A;

(xiii) executar os investimentos e desinvestimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em nome da Classe de Cotas A;

(xiii) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, representando ativamente o Fundo junto às Sociedades Investidas, inclusive firmando os acordos de acionistas ou de sócios das Sociedades Investidas em nome do Fundo e quaisquer outros instrumentos vinculados ao investimento e/ou desinvestimento, bem como representando o Fundo no âmbito das suas assembleias gerais e reuniões de eventuais conselhos e comitês no nível das Sociedades Investidas, conforme procurações outorgadas na forma prevista no Contrato de Gestão;

(xiv) orientar o Administrador, sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta e/ou aluguel dos Ativos Imobiliários;

(xv) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas descritas no Anexo A deste Regulamento;

(xvi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xvii) solicitar ao Administrador que realize Chamadas de Capital;

(xviii) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, bem como aprovar a contratação de outros prestadores de serviços do Fundo, conforme aplicável;

(xix) aprovar a realização de benfeitorias em Empreendimentos Imobiliários;

(xx) desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários;

(xxi) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo Fundo;

(xxii) supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Empreendimentos Imobiliários, tais como: (a) calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; (b) enviar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e daquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; (c) verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e (d) solicitar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A0904E3C-08C1-422A-BCC9-B8C0178B9B1A

especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;

(xxiii) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

(xxiv) conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos Empreendimentos Imobiliários em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: **(a)** propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento e/ou venda dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos respectivos direitos reais; **(b)** contratar prestadores de serviços para o gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo durante o período de vacância de inquilinos, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; **(c)** orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e **(d)** acompanhar a vistoria de entrega dos Empreendimentos Imobiliários ao final dos respectivos contratos;

(xxv) acompanhar e aprovar a contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial;

(xxvi) negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;

(xxvii) acompanhar as atividades relacionadas ao desenvolvimento, à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** realizar vistorias técnicas; **(b)** contratar serviços e/ou laudos técnicos, inclusive ambientais, conforme aplicável; **(c)** revisar projetos de execução de reparos e/ou projetos que visem à manutenção e conservação dos Empreendimentos Imobiliários, bem como acompanhar a sua execução; e **(d)** conforme aplicável, elaborar relatórios sobre o andamento dos reparos e/ou das obras de manutenção e conservação;

(xxviii) recomendar a implementação de benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, mediante: **(a)** a elaboração de relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias e eventuais impactos sobre o valor de locação; **(b)** obtenção de orçamentos junto a construtoras e revisão dos projetos elaborados por estas; **(c)** revisão do orçamento e negociação das condições comerciais para a execução de benfeitorias; e **(d)** desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos deste Regulamento, acompanhamento da execução das benfeitorias e suas respectivas averbações perante os órgãos competentes;

(xxix) nos casos de solicitação, por parte do ocupante dos Empreendimentos Imobiliários, de realização de benfeitorias e/ou reformas, seja para ampliação ou recuperação dos Empreendimentos Imobiliários, analisar as propostas de benfeitorias e/ou reformas e autorizar;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A06BAC30-0501-4E84-9003-0A3C07[illegible]

conforme o caso;

(xxx) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, inclusive, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;

(xxxi) analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como: **(a)** apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; **(b)** acompanhar o vencimento e solicitar a renovação das referidas apólices; **(c)** no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e **(d)** acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;

(xxxii) enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(xxxiii) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175; e

(xxxiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa auferir em decorrência da sua condição de Gestor.

Artigo 3.2. Os custos, despesas e encargos referentes ou decorrentes da prática pelo Gestor, das atribuições previstas no Artigo anterior serão de responsabilidade e arcados pelo Fundo.

Artigo 3.2.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da Resolução CVM 175, aplicáveis aos prestadores de serviço essenciais, o Gestor deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo II da Resolução CVM 175.

Artigo 3.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do Anexo II da Resolução CVM 175, o Gestor poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) do Core exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s).

Artigo 3.2.3. O Gestor poderá utilizar ativos da carteira na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco do Fundo, sujeito à aprovação em sede de Assembleia Geral ou assembleia especial de cotistas, na forma do artigo 66 da parte geral da Resolução CVM 175.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A03DAE3C-3DC1-4E24-B0C3-B820D7[illegible]

Responsabilidade

Artigo 3.3. O Administrador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe de Cotas A, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe de Cotas A ou a este Regulamento.

Artigo 3.4. Caso haja Demandas, O Fundo e/ou a Classe deverá manter o Gestor, Administrador e suas Partes Indenizáveis isentos de responsabilidade e ressarci-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe de Cotas A ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de Justa Causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV
SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.3. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados, além do disposto no presente Regulamento, os procedimentos descritos no respectivo Anexo.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: ADB3AE3C-4B01-4FF6-B0C3-F6E0D7B4E5C0

CAPÍTULO V
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 5.1. Observado o disposto nos Artigo 5.2 a Artigo 5.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses de alteração que não dependem de aprovação prévia dos Cotistas e observado o disposto no Acordo de Cotistas;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de Novas Cotas, bem como o seu Preço de Integralização;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, caso não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 12 do Anexo II da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(ix) alteração do Prazo de Duração do Fundo, incluindo do Prazo de Duração Residual, observado o Acordo de Cotistas;

(x) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xi) alterações da Taxa de Administração;

(xii) alterações da Taxa de Performance e da Taxa de Gestão, observado o Contrato de Gestão e o Acordo de Cotistas; e

(xiii) a destituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, observado o Acordo de Cotistas.

Artigo 5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD30AE3C-3DC1-4E24-B0C3-B8200789B902

de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, Website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 5.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 5.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 5.2.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.2.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 5.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 5.2.3. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 5.2.3.1. O pedido que trata o Artigo 5.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 5.2.3.2. O percentual que se refere o Artigo 5.2.2, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 5.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 5.2.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 5.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A09DAE3C-3DC1-4E2A-9DC8-B62DF[illegible]

Artigo 5.2.6. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 5.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 5.3.1. As alterações do Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir da 30 (sinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;

(ii) alteração da política de investimento definida no Anexo, e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 5.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 5.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto nas Leis Aplicáveis.

Artigo 5.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.5. Ressalvado o disposto no Artigo 5.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 5.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (viii) e (xi), e do Artigo 5.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 5.5.2. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (ix), (xii) e (xiii), do Artigo 5.1 deverão ser, previamente à realização da Assembleia Geral, submetidas à deliberação dos Cotistas para definição da orientação de voto a ser proferido por todos os Cotistas em conjunto, nos termos previstos no Acordo de Cotistas.

Artigo 5.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função na

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A0A0A6E3-A0A0-4F2A-B0C3-B0B0B0B0B0B0

Administrador, em seu controlador, em sociedades sob controle direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido contra ele aplicada pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 5.6.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo; do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 5.6.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

Artigo 5.6.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 5.7. Nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Partes Relacionadas; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e suas Partes Relacionadas; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e suas Partes Relacionadas; **(iv)** o Gestor e suas Partes Relacionadas; **(v)** prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas; **(vi)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vii)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (vii) acima.

Artigo 5.7.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.7. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do Artigo 5.7 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com as Leis Aplicáveis; ou **(iii)** no caso específico do item (vi) do Artigo 5.7, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 5.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: ADA0AE3C-9DC1-4F2A-BDC4-[illegible]

de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VI
CLASSE DE COTAS

Artigo 6.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

CAPÍTULO VII
ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 7.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este Instrumento.

Parágrafo Primeiro. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO VIII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

Artigo 8.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do auditor independente; e

(c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Artigo 8.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento Eletrônico A2BCAB3A-3CC1-4FA4-8A13-F6C0D1E5E4C5

do Administrador e/ou Gestor e/ou da CVM e/ou da B3 (Fundos.NET);

Artigo 8.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 8.2 acima, enviar as informações retiradas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

Seção II – Informações Eventuais

Artigo 8.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM:

(i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas nos termos do § 2º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 8.3.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo à garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 8.3.2. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

(i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

(ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD3C9E3C-3DC1-4E9A-B6CA-B5207[illegible]

(iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento;

(iv) mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse, conforme aplicável;

(v) alteração do Prestador de Serviço Essencial;

(vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;

(vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(viii) cancelamento de admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(ix) emissão de Cotas de classe fechada;

(x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe;

(xiv) a venda ou locação dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

Artigo 8.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do Artigo 8.2 acima, observado o disposto no Artigo 9.3 abaixo.

CAPÍTULO IX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 9.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 9.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 9.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 9.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A2BDAE9C-8001-4D2A-8A08-C62B0F6[illegible]

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCO

Artigo 10.1. Os potenciais investidores devem, antes da tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

Artigo 10.1.1. Riscos de Mercado: a aplicação em Cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

Artigo 10.1.2. *Risco macroeconômico*: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, variações das taxas de juros, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino "Hamas" contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A09DAE8C-3DC1-4824-BCC3-B6C0B7B6B0C5

encarecendo a produção e custos logísticos entre outros que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o encerramento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Artigo 10.1.3. Riscos Relacionados à Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por todo o Prazo de Duração do Fundo.

Artigo 10.1.4. Riscos específicos. O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

a. Concentração da Carteira. O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O Fundo poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do Fundo.

b. Inexistência de rendimento pré-determinado. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

c. Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos das Leis Aplicáveis e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

d. Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores de pagar, o que pode trazer impactos significativos

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A783DAE3C-3DC1-4E24-[illegible]

no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

e. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

f. Riscos de alteração das Leis Aplicáveis. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

g. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

h. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação da Carteira. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

i. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. **O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Na situação em que o Fundo/Classe A se encontre com patrimônio líquido negativo, o Fundo e/ou a Classe A estarão sujeitos ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.**

j. Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas: A Lei da Liberdade Econômica estabelece princípios e alterações legislativas visando conferir segurança jurídica à atividade

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD3DAE3C-3DC1-4E24-BDCB-[illegible]

econômica exercida por particulares, desburocratização e simplificação de procedimentos necessários para exercício de tais atividades, e análise de impacto regulatório previamente à edição e alteração de atos normativos, regras a serem observadas nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, dentre outras matérias. Para a indústria de fundos de investimento e gestão de recursos, a Lei da Liberdade Econômica trouxe importante inovação, por meio da criação de um novo capítulo no Código Civil, com a inclusão dos Artigos 1.368-C ao 1.368-F, para tratar do regime jurídico aplicável aos fundos de investimento, sendo que partes destas inovações legislativas podem estar sujeitas à entrada em vigor de regulamentação específica editada pela CVM ou serem limitadas por esta.

Adicionalmente, com a edição da Lei da Liberdade Econômica, os fundos de investimento passaram a ser constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial, competindo exclusivamente à CVM sua regulamentação. Ou seja, reconheceu-se a aplicabilidade de um regime *sui generis* aos fundos de investimento, como o Fundo, que possuem natureza condominial flexível e que, portanto, exigem regulação específica. Considerando a recente entrada em vigor da Resolução CVM 175, editada para fins de regulamentar a Lei da Liberdade Econômica, não há, na data deste Regulamento, como prever o impacto ou a extensão das regras que serão editadas pela CVM sobre o tema, não obstante a Instrução CVM 472 (antiga Resolução CVM 175) já prever no seu Artigo 6º, inciso II que os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Ainda, em virtude da Lei da Liberdade Econômica, o Código Civil passou a prever, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. A insolvência civil dos fundos de investimento poderá ser requerida judicialmente (i) pelos credores do Fundo; (ii) após deliberação dos seus Cotistas, seguindo previsão específica do Regulamento; ou (iii) após manifestação da CVM com esta orientação. Referida alteração deve ensejar diversos debates sobre os efeitos da aplicação do regime de insolvência civil a entidade que poderá conferir responsabilidade limitada a seus investidores e prestadores de serviços, bem como sobre sua operacionalização em casos concretos. Ainda, tendo em vista a ausência de precedentes específicos, não há como assegurar o prazo no qual os Cotistas receberiam seus recursos na hipótese de eventual insolvência do Fundo.

k. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

l. Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A2[illegible]

terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados pelo Administrador e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 34 da Instrução CVM 472.

m. Riscos relativos à aquisição de imóveis. Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os Empreendimentos Imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os Empreendimentos Imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

n. Risco de Participação Minoritária nas Sociedades Investidas. Em razão do Coinvestimento, o Fundo terá participação minoritária nas Sociedades Investidas e nos Empreendimentos Imobiliários e, portanto, estará sujeito significativamente aos atos e decisões do FII Growth, detentor de participação majoritária nas Sociedades Investidas e nos Empreendimentos Imobiliários, bem como aos atos e decisões de governança dos membros da gestão, administração e/ou comitês de governança não indicados pelo Fundo. O Acordo de Sócios prevê regramento específico para determinadas deliberações sociais e eleição de administradores aos quais o Fundo estará sujeito no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. Há também direitos que restringem a venda da participação adquirida pelo Fundo.

o. Risco de Não Realização dos Empreendimentos Imobiliários. Os Empreendimentos Imobiliários são considerados de longo prazo e o retorno ao Fundo e aos Cotistas pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos, concluídos e alienados em momento, quantidades e/ou por valores convenientes ou desejáveis à satisfação da política de investimento, do Objetivo do Fundo, e da expectativas dos Cotistas.

CAPÍTULO XI
DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 11.1. As Disputas serão submetidas à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes. A arbitragem será administrada pelo CAM-B3 de acordo com suas Regras de Arbitragem (as "Regras"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujos termos prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 11.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo de 15 (quinze) dias após a confirmação do último Árbitro. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A03DAE3C-3DC1-4E24-B0C4-[illegible]

indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com as Regras.

Artigo 11.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 11.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. Os árbitros deverão decidir com base nas Leis Aplicáveis da República Federativa do Brasil.

Artigo 11.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 11.6. O processo de arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 11.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 11.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a solicitação de qualquer medida provisória ou conservadora, conforme permitido pela Lei Aplicável. O ajuizamento do pedido para a concessão de tais medidas ou para a implementação de quaisquer medidas ordenadas pelo tribunal arbitral a uma autoridade judicial, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei 9.307/96, as partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 11.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 11.8 acima. O tribunal arbitral pode também estender, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos tribunais.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Código Envelope ID: A03DAE3C-8CC1-4E2A-[illegible]

Artigo 11.10. O CAM-B3 (até antes da assinatura dos "Termos de Referência") e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos "Termos de Referência") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) os acordos de arbitragem forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 11.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

Artigo 12.2. Sucessão do Cotista. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 12.3. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administradora quando tal notificação for entregue.

Artigo 12.3.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 12.4. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de informações, gestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com Administrador, que pode ser contatados por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Artigo 12.5. Normas Contábeis. A avaliação do valor da Carteira das Classes será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD9DAE3C-9DD1-4E24-BCC4-B2D07F8F8B0

Artigo 12.6. Sigilo. Os Cotistas deverão manter em sigilo (a) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor, (b) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizados, e (c) os documentos relativos às operações Classe de Cotas A, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, quaisquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 12.7. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administradora

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A39DAE5C-8DD1-4E2A-B4C4-D8D0B8B[illegible]

REGULAMENTO DO

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

DATADO DE 22 de maio de 2024

ANEXO A – CLASSE A

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas Classe A, de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. **Definições Adicionais.** Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

"Assembleia Geral Especial"	Assembleia especial de Cotistas, para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe A
"Ativos Classe A"	Os ativos descritos neste Anexo nos quais a Classe A poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
"Ativos Financeiros"	Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pelo Anexo I da Resolução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha. A Assembleia Geral Especial poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
"Ativos Imobiliários"	Significa os ativos definidos no Artigo 3.2 deste Anexo em que a Classe A poderá investir, observado o regime de Coinvestimento.
"Capital Integralizado"	Valor total nominal aportado pelos Cotistas na Classe A.
"Carteira Classe A"	Conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos da Classe A.

32

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A1DCAE3C-5EC1-4E2A-[illegible]

"Classe A"	Uma classe de Cotas de emissão do Fundo, para a qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Cotas Classe A"	Cotas Classe A emitidas pelo Fundo.
"Cotistas Classe A"	Cotistas titulares de Cotas Classe A.
"Cotistas Inadimplente"	O Cotista Classe A que atrasar ou deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas Classe A por ele subscritas, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo Boletim de Subscrição.
"Encargos da Classe"	Significa os encargos da Classe A.
"Escriturador"	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
"Patrimônio Líquido da Classe A"	Patrimônio líquido da Classe A, o qual deverá ser constituído por meio da soma: **(a)** do disponível para a Classe A; **(b)** do valor da Carteira Classe A; e **(c)** dos valores a receber pela Classe A, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida pela Classe A no período.
"Prazo de Duração da Classe A"	08 (oito) anos, observado o disposto no Regulamento e o Prazo de Duração Residual da Classe A.
"Preço de Emissão"	O valor de emissão das Cotas Classe A, conforme definido em Instrumento de emissão.
"Renúncia Motivada"	Significa a renúncia do Gestor caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, direta ou indiretamente, (a) altere a política de investimentos do Fundo, o Prazo de Duração, o Prazo de Duração Residual,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A7BCAE3D-CE0C-4F9A-A0B3-DE4B6

	a Taxa de Performance, a Taxa de Gestão e/ou a Taxa de Gestão Antecipada, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, incluindo Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento e/ou destituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e/ou obrigações do Gestor, e/ou (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte do Gestor, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados nos termos da política de investimentos do Fundo; (ii) as decisões de investimento e/ou desinvestimento realizadas pelo Gestor sejam questionadas judicial, administrativamente ou por meio de arbitragem por um Cotista ou grupo de Cotistas de forma reiterada, de modo a inviabilizar o cumprimento das estratégias, política e/ou objetivo de investimento estabelecidos no Regulamento; (iii) caso qualquer Cotista atrase ou descumpra, total ou parcialmente, qualquer uma de suas obrigações previstas no Regulamento e/ou no Acordo de Cotistas e não sane o respectivo atraso ou descumprimento no prazo de até 10 (dez) dias, contado a partir da data de recebimento de notificação enviada pelo Gestor sobre o respectivo atraso ou descumprimento; e/ou (iv) rescisão antecipada do Acordo de Cotistas.

2. Características Gerais

2.1. Denominação. Classe "A" do Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

2.2. Categoria. Fundo de Investimento Imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe A é prover rendimentos aos Cotistas por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, de acordo com o regime de Coinvestimento, seguindo o Objetivo de Investimento e a política de investimento do Fundo. A Classe A, inicialmente, adquirirá, do FII Growth, percentual de valores mobiliários de emissão da Bresco Holding ou das Sociedades Investidas, detentora dos Empreendimentos Imobiliários e, após tal aquisição inicial, acompanhará o FII Growth, sempre de maneira *pari passu* e *pro rata*, em todos os investimentos e desinvestimentos em tais Empreendimentos Imobiliários, sempre sob gestão discricionária do Gestor.

2.3.1. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investido na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 3 abaixo, de modo que a Classe A poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD3DAE3C-3DC1-4E24-80C8-[illegible]

2.3.2. O investimento na Classe A não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.4. Prazo de Duração da Classe A. O prazo de duração da Classe A é de 8 (oito) anos, contado a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, por recomendação do Gestor e aprovação em Assembleia Geral Especial. O Prazo de Duração da Classe A será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que a Classe A cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração da Classe A originalmente previsto ("Prazo de Duração Residual da Classe A").

2.5. Regime de Responsabilidade. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Classe A e a responsabilidade de cada Cotista Classe A estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas Classe A.

2.6. Público-Alvo. As Cotas Classe A objeto da Oferta Pública somente poderão ser subscritas, no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário, por Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme aplicável, observados os termos e condições da respectiva Oferta Público, do Regulamento, deste Anexo, do Acordo de Cotistas e das Leis Aplicáveis, observado que as Cotas da Primeira Oferta somente serão subscritas por Investidores Profissionais.

2.5.1. As Cotas Classe A poderão ser subscritas ou adquiridas por Partes Relacionadas e pelo Gestor, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe A descrito no item 2.5 acima, não havendo um percentual máximo de alocação para um ou mais Cotistas.

3. Política de Investimento

3.1. Serão alvo de investimento pela Classe A os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

(i) Ativos Imobiliários; e

(ii) Ativos Financeiros.

Ativos Imobiliários

3.2. Entende-se por Ativos Imobiliários

(i) Direitos reais sobre os Empreendimentos Imobiliários;

(ii) Ações, quotas, debêntures e bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas ou relativos aos Empreendimentos Imobiliários, conforme permitido pelo Objetivo de Investimento e pela política de investimento do Fundo, observadas as Leis Aplicáveis;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

JUCESP
05 12 25

Ativos Financeiros

3.3. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

3.4. Entre a data de integralização de Cotas Classe A e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de Integralização de Cotas Classe A serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima, desde que observado o disposto no item 3.6.

Regras para Investimento e Reinvestimento pelas Cotas Classe A

3.5. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas Classe A, nos termos das Chamadas de Capital, conforme realizadas pelo Administrador por orientação do Gestor, na medida e especificamente conforme disposto no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento, no respectivo Boletim de Subscrição e/ou de outra forma aprovada pela Assembleia Geral, conforme aplicável.

3.6. Após o Período de Chamada de Capital, e desde que observados os limites previstos nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e neste Anexo, o Administrador deverá fazer com que, caso e conforme orientado pelo Gestor, os valores eventualmente recebidos pela Classe A em razão de seus investimentos e desinvestimentos sejam distribuídos ou reinvestidos direta ou indiretamente em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

Disposições Gerais

3.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe A, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3.8. A Classe A investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, desde que observada a política de investimento da Classe A e o Objetivo de Investimento. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe A e em risco de pouca liquidez para a Classe A, o que poderá eventualmente acarretar em perdas patrimoniais à Classe A e aos Cotistas Classe A, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe A poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um ou poucos Empreendimentos Imobiliários e de sua(s) eventual(is) venda(s).

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A6D8AE3C-9DC1-4E24-B0C3-B6B0F7B6B3C3

3.9. A Classe A não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja semanal, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe A.

3.10. A Classe A poderá realizar investimentos diretos ou indiretos em Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários de acordo com o regime de Coinvestimento. O Fundo poderá investir em Empreendimentos Imobiliários gravados com ônus reais.

3.11. Os investimentos e desinvestimentos da Classe A deverão ser realizados dentro do Prazo de Duração da Classe A. As decisões de investimento e desinvestimento serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, em observância à política de investimento da Classe A, ao Objetivo de Investimento e ao disposto neste item 3. Não obstante e sem prejuízo à discricionariedade do Gestor prevista neste item, as principais estratégias de desinvestimento a serem perseguidas pela Classe A poderão incluir: (i) a realização de Oferta Pública de títulos ou valores mobiliários de Sociedade Investida ou veículo de investimento titular direto ou indireto dos Empreendimentos Imobiliários; e (ii) a venda de Sociedades Alvo e/ou Empreendimentos Imobiliários para veículos de investimento geridos pelo Gestor ou a terceiros, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo, no Acordo de Sócios, no Acordo de Cotistas e nas Leis Aplicáveis.

3.12. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe A, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe A.

4 Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação e Recompra

Novas Emissões

4.1. As Novas Cotas Classe A poderão ser emitidas mediante recomendação do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.1.1. Todas as Cotas Classe A farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas Classe A

4.2. As Cotas Classe A terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, o tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas Classe A emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.3. As Cotas Classe A poderão ser adquiridas pela Classe A e mantidas em tesouraria, desde que mediante aprovação do Administrador, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Direito de Preferência

4.4. Os Cotistas poderão ter direito de preferência na subscrição de novas Cotas emitidas

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD9DAE3D-9DC1-4E24-80C3-B8[illegible]

pela Classe A, caso assim seja aprovado em Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que, caso venha a ser aprovado, tal direito deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias a partir da data de publicação do anúncio de início. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício. A transferência do direito de preferência para terceiros dependerá de aprovação prévia do Administrador e do Gestor.

Subscrição e Integralização das Cotas

4.5. As novas Cotas Classe A emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas Classe A, o subscritor:

(i) assinará o respectivo Boletim e Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas Classe A subscritas, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento (se aplicável);

(iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

(iv) deverá assinar termos de adesão ao Regulamento e ao Acordo de Cotistas, no âmbito dos quais declarará, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, no Acordo de Cotistas, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento (se aplicável), **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe A e da Classe A descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e **(c)** dos direitos e obrigações previstos no Acordo de Cotistas, **(d)** que concorda e adere, sem qualquer restrição ou ressalva, ao Regulamento e ao Acordo de Cotistas, e **(e)** de que as Cotas Classe A estão sujeitas às restrições de negociação previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e no Acordo de Cotistas.

4.6. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas Classe A em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.7. As Cotas Classe A serão integralizadas pelo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador aos Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e/ou, conforme aplicável, dos Compromissos de Investimento, em moeda corrente nacional.

4.8. Observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, na medida em que a Classe A **(i)** identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou **(ii)** identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, conforme orientação expressa do Gestor, realizará Chamadas de Capital, ou seja, notificará os Cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos na

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Classe A, proporcionalmente à participação de cada Cotista no patrimônio da Classe A, mediante a integralização parcial ou total das Cotas Classe A que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Boletins de Subscrição e/ou, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento, sujeito às penalidades aplicáveis ao Cotista inadimplente conforme item 4.14. abaixo.

4.9. O procedimento disposto no item 4.7 acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Cotas Classe A subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

4.10. As Cotas Classe A deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (a) por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe A, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.11. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas Classe A e assinarem os Compromissos de Investimento, e Boletins de Subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe A na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, estando também sujeitos ao disposto no item 4.11. abaixo.

4.12. O Preço de Integralização da Primeira Oferta, na data do primeira integralização, será de R$1.000,00 (mil reais) por Cota. Para Integralizações realizadas após a Primeira Oferta, será considerado o valor patrimonial das Cotas da data de efetiva disponibilização dos recursos pelo Cotista. Para Ofertas Públicas subsequentes, o Preço de Integralização deverá ser aprovado pela Assembleia Geral que poderá se basear nos seguintes critérios:

(i) Preço de Emissão das Cotas Classe A do Fundo;

(ii) Valor patrimonial das Cotas Classe A do Fundo;

(iii) Valor justo dos ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, o qual poderá ser definido caso a caso utilizando-se as seguintes metodologias:

(a) Cotação de mercado para os títulos negociados em bolsa;

(b) Método comparativo de dados de mercado para ativos imobiliários;

(c) Método da capitalização de renda para ativos imobiliários;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(d) Método de fluxo de caixa descontado para ativos imobiliários;

(e) Valor de reposição dos ativos imobiliários;

(f) Valor implícito em evento e liquidez recente dos ativos imobiliários; e/ou

(g) Valor contábil dos ativos não imobiliários ou de participações societárias ilíquidas.

4.13. Caso algum Cotista atrase ou deixe de cumprir total ou parcialmente sua obrigação de aportar recursos na Classe A mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Boletim de Subscrição e/ou, conforme aplicável, no respectivo Compromisso de Investimento, tal Cotista será considerando um Cotista Inadimplente. Um Cotista Inadimplente deverá (i) pagar juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe A, ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Gestor, ao Administrador, ao FII Growth e/ou a qualquer Sociedade Investida e/ou Empreendimento Imobiliário; e (ii) terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos do Classe A, pagamento de amortização de Cotas Classe A em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou das Sociedades Investidas e tais membros também terão seu direito de voto suspenso). A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe A, o que ocorrer primeiro, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe A, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos Classe A, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

4.14. Caso a Classe A realize amortização de Cotas Classe A ou qualquer outra distribuição de rendimentos, recursos ou bens aos Cotistas em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores e/ou bens referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente, incluindo as obrigações de pagamente de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas ou distribuições a qualquer outro título permitidas nos termos do Regulamento, deste Anexo e das Leis Aplicáveis.

4.15. Não obstante o disposto no item 4.13 acima, o Gestor poderá (i) alienar ou transferir parte das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou (ii) cancelar a emissão da parcela das Cotas Classe A não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o Gestor tenha enviado notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item 4.16., ao final de tal prazo, deverá ser convocada uma reunião da Assembleia Geral para ratificar a decisão do Gestor e aprovar **(a)** os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou **(b)** o cancelamento das Cotas Classe A não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades previstas no item 4.14 acima).

4.16. Os rendimentos decorrentes da venda das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente serão entregues ao Cotista Inadimplente imediatamente após a dedução dos valores que são devidos por tal Cotista Inadimplente Classe A, conforme item 4.15. acima.

4.17. Cotistas Inadimplentes poderão estar sujeitos a penalidades, limitações e/ou obrigações adicionais conforme previstas em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, no Acordo de Cotista, no Regulamento, neste Anexo e/ou nas Leis Aplicáveis.

Amortização

4.18. Ressalvada a possibilidade de reinvestimento dos rendimentos recebidos em decorrência do investimento da Classe A em Ativos do Fundo, as Cotas Classe A poderão ser amortizadas a qualquer tempo, após o Período de Chamada de Capital, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.19. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.20. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.21. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas Classe A os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.22. Os pagamentos de amortização das Cotas Classe A serão realizados em moeda corrente nacional ou bens. No caso de amortizações em moeda corrente nacional, os respectivos pagamentos serão efetuados por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

4.23. O produto da venda de investimentos e o excedente de disponibilidades devem ser devolvidos aos Cotistas na forma de distribuição de resultados e/ou amortizações de Cotas,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

exceto nos casos em que houver compromisso adicional de aporte assumido pelos Cotistas ainda válidos, e nas hipóteses de aprovação do Gestor de retenção de valores para fazer frente a possíveis contingências supervenientes relacionadas aos ativos desinvestidos. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe A aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.23.1. A cada 6 (seis) meses será apurado o montante correspondente aos resultados apurados e excedente de disponibilidades que deverá ser distribuído aos Cotistas nos termos da Lei 8.668/93 e da Resolução CVM 175. O montante será calculado pelo Gestor, considerando os recursos decorrentes da venda de Ativos Imobiliários, os recursos a serem investidos ou retidos para investimento em projetos aprovados, bem como o percentual limite de Ativos Financeiros que deverão ser retidos para gestão de caixa, despesas e encargos, provisões e contingências atuais ou futuras relacionadas aos Ativos Imobiliários, seja no nível do Fundo ou dos Ativos Imobiliários.

Resgate e Transferência das Cotas

4.24. Quando do término do Prazo de Duração da Classe A ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe A ou, ainda, da liquidação antecipada da Classe A, todas as Cotas Classe A deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas Classe A serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada as Leis Aplicáveis e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido ad Classe A.

4.25. As Cotas Classe A somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do Prazo de Duração da Classe A ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe A ou, ainda em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 4.25. acima.

4.26. As Cotas integralizadas serão negociadas exclusivamente no mercado de balcão operado pela B3 e suas transferências deverão cumprir com os procedimentos operacionais estabelecidos pelas B3 para essas transferências. As Cotas somente poderão ser transferidas mediante autorização expressa e prévia do Gestor e do Administrador. A transferência de qualquer Cota, integralizada ou não integralizada, somente poderá ser realizada mediante (i) assinatura de termo de cessão e transferência pelo cedente e pelo cessionário mediante; (ii) observância ao disposto nas Leis Aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, no Acordo de Cotistas e/ou em eventuais outros contratos celebrados entre a Classe A e seus Cotistas, conforme aplicável; (iii) comprovação, ao intermediário das operações no mercado secundário, se aplicável, de que o adquirente das Cotas se qualifica para ser investidor da Classe A, nos termos das Leis Aplicáveis, do Regulamento, deste Anexo, do Acordo de Cotistas e/ou de eventuais contratos celebrados entre o Fundo e seus Cotistas, conforme aplicáveis; e (iv) verificação do cumprimento das condições e formalidades previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, no Acordo de Cotistas, e/ou em eventuais contratos celebrados entre a Classe A e seus Cotistas,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD9DA52C-3DC1-4594-B0C3-B5F2007...

conforme aplicáveis, para a respectiva oneração, cessão, transferência ou outra forma de alteração de Cotas e conforme o caso, ingresso de novo Cotista, incluindo a celebração de termos de adesão ao Regulamento e ao Acordo de Cotistas, sendo de responsabilidade do Administrador a verificação quanto ao atendimento dos requisitos e formalidades estabelecidos nas Leis aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, no Acordo de Cotistas e/ou em eventuais outros contratos celebrados entre o Fundo e seus Cotistas, conforme aplicável pelo novo Cotista.

4.26.1. A transferência de Cotas Classe A somente será válida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Regulamento, a este Anexo e ao Acordo de Cotistas.

4.26.2. Caso haja cessão de Cotas Classe A a integralizar, o cessionário deverá assinar, além do documento de adesão mencionado no item acima, novo Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, novo Compromisso de Investimento, assumindo a responsabilidade pela integralização das Cotas Classe A remanescentes, se não for de interesse do cedente permanecer com este compromisso.

4.26.3. O Administrador e o Custodiante não irão realizar a atualização do valor das Cotas na B3, caso não cumpridos os pré-requisitos previstos no item 4.27.

4.27. As quantias que forem atribuídas à Classe A a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Classe A serão incorporadas ao patrimônio da Classe A e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Gestão Antecipada, da Taxa de Performance e demais despesas e encargos da Classe A.

4.28. Não obstante o acima disposto, e, conforme aplicável, deduzidos eventuais valores apropriados pela Classe A para fins de reinvestimentos em Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento e deste Anexo, a Classe A deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma das Leis Aplicáveis, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe A poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.29. Os lucros apurados na forma do item 4.28 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

4.30. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

4.31. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 4.28 acima.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A000AE3C-0001-4E2A-B0C3-6820D7B8B903

Recompra das Cotas Classe A

4.32. O Fundo poderá manter um programa de recompra das Cotas Classe A, por meio do qual o Fundo, por meio de decisão do Gestor comunicado ao Administrador e Escriturador, e sujeito a eventuais procedimentos previstos nos manuais ou regras da BR, poderá adquirir parte ou a totalidade das Cotas Classe A, desde que:

(i) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota Classe A do dia imediatamente anterior ao da recompra;

(ii) as Cotas Classe A recompradas sejam canceladas; e

(iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses contados do fim do exercício social do Fundo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas Classe A.

4.33. Para efeito do disposto no item 4.32, o Gestor deve anunciar a intenção de recompra ao Administrador e aos Cotistas Classe A, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra das Cotas Classe A, observado que o Gestor deverá encaminhá-lo do Escriturador em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento.

4.34. O comunicado a que se refere o item 4.33 acima:

(i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e

(ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas Classe A efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

4.35. O limite a que se refere o item (iii) do item 4.32 deve ter como referência as Cotas Classe A emitidas na data do comunicado de que trata o item 4.33, acima.

4.36. É vedada a recompra de Cotas Classe A pelo Fundo:

(i) sempre que o Administrador e/ou o Gestor tenham conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos da Classe A que possa alterar substancialmente o valor da Cota Classe A ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas Classe A;

(ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e

(iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas Classe A.

4.37. As recompras de Cotas Classe A deverão obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador ou pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas Classe A estejam admitidas à negociação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 175.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Doc. Sign Envelope ID: ACDDAE3C-3DC1-4E24-9CC8-[illegible]

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador

5.1. A taxa de administração engloba a somatória de remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

5.1.1. A Taxa de Administração será devida a partir da realização da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo.

5.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual equivalente a (i) parcela única no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) pagos na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas; e (ii) 0,03% (três centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido, apurado no último Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

5.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe A diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.2. Adicionalmente, será devido ao Administrador o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de comissão de distribuição da Primeira Oferta, a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da primeira integralização de Cotas.

5.2.3. Será concedido o desconto de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês na remuneração prevista no Artigo 11.3(i) acima, pelo período de 6 (seis) meses, contado a partir da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas.

Remuneração do Custodiante e do Controlador

5.3. Pela prestação dos serviços de custódia e de escrituração ao Fundo nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Patrimônio Líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) e apurado sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Remuneração do Gestor

5.4. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão, do Regulamento e deste Anexo.

5.4.1. Taxa de Gestão. Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão no montante equivalente à soma dos percentuais de (i) 1,0% (um por cento) sobre o capital subscrito e não integralizado; e (ii) 2,0% (dois por cento) sobre o capital

45

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

integralizado.

5.4.2. A Taxa de Gestão será calculada e apropriada diariamente a base 1/252 sobre o capital subscrito ou integralizado, conforme o caso, do Dia Útil imediatamente anterior e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior sendo que o primeiro pagamento será proporcional ao número de dias efetivamente decorridos entre a data da realização da primeira integralização de Cotas e o último dia do mês a que se referir o primeiro pagamento da Taxa de Gestão.

5.4.3. Taxa de Performance. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor também fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, a ser calculada e paga sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas, de acordo com os seguintes termos e condições:

(i) não será devida Taxa de Performance ao Gestor até que as amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos realizadas aos Cotistas equivalham (a) ao montante igual ao capital integralizado pelos Cotistas, acrescido (b) do Benchmark; e

(ii) após realizadas amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos aos Cotistas no montante previsto no item (i) acima, os valores que poderão ser objeto de qualquer pagamento aos Cotistas deverão ser pagos aos Cotistas e ao Gestor na seguinte ordem e proporção: (a) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Performance; e (b) 80% (oitenta por cento) serão pagos aos Cotistas.

5.4.4. Caso ocorra o pagamento de amortizações, resgates ou distribuições de rendimentos por meio de títulos e/ou valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercados organizados, os valores de mercado de tais títulos e/ou valores mobiliários eventualmente entregues pelo Fundo a seus Cotistas a título de amortização e/ou distribuição também contarão para fins do cálculo do atingimento dos montantes previsto nos item (i) e (ii) do item 5.4.3.

5.4.5. Caso a integralidade da Taxa de Performance não seja paga ao Gestor na data em que se tornar devida, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data em que a Taxa de Performance tiver se tornado devida até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

Encargos

5.5. Sem prejuízo dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe A as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe A pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

(a) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Gestão Antecipada e Taxa de Performance;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe A;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A020AE8C-0DC1-4E24-8DC3-8B0[illegible]

(c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(d) despesas com correspondências de interesse da Classe A, inclusive comunicações aos Cotistas Classe A;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) emolumentos e comissões pagas por operações de carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe A e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos Classe A;

(g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe A, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de qualquer condenação que possa ser imposta a Classe A ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva a Classe A;

(h) honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar o Gestor e o Administrador nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação dos imóveis a serem adquiridos pela Classe A;

(i) gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Classe A, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(j) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira Classe A, incluindo viagens;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe A e realização de Assembleia Geral, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os atos fundamentados dos Cotistas;

(l) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(m) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;

(n) despesas inerentes à: (x) distribuição primária de Cotas Classe A; e (y) admissão das Cotas Classe A à negociação em mercado organizado;

(o) taxa máxima de distribuição;

(p) despesas relacionadas ao serviço de formador de mercado;

(q) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria a empresa especializada;

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: [illegible]

(r) despesas com a contratação de prestadores de serviço para a Classe A, tais como assessores contábeis e outros profissionais envolvidos nas transações realizadas pela Classe A;

(s) despesas relativas à transferência de recursos da Classe A entre bancos;

(t) valores pagos e/ou reembolsados ao Gestor, nos termos do contrato a serem celebrados pela Classe A;

(u) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(v) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Empreendimentos Imobiliários, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras;

(w) despesas com o registro de documentos em cartório;

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;

(y) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe A seja cotista, conforme aplicável; e

(z) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

5.5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe A correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do Artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo Artigo.

5.5.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

5.5.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Gestor

6.1. Substituição do Administrador. O Administrador poderá ser substituído, a qualquer tempo: (i) por descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão final e irrecorrível; (ii) em razão de renúncia; ou (iii) em razão de destituição aprovada em Assembleia Geral Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, na qual deverá ser eleito o seu substituto. Em qualquer das hipóteses de substituição,

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD3DAE30-30C1-4E24-B0C3-B82D78

o Administrador deverá enviar ao novo administrador todos os documentos ou cópias relativos às suas atividades como prestadores de serviços do Fundo.

6.2. Descredenciamento do Administrador. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição de nova administração pelos Cotistas. Sem prejuízo, na hipótese de descredenciamento do Administrador, o Gestor ou o Administrador deverão convocar imediatamente a Assembleia Geral Especial para eleger o substituto do Administrador, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado à CVM ou a qualquer Cotista nos termos previstos nas Leis Aplicáveis, do Regulamento e/ou deste Anexo, a convocação da referida assembleia. No caso de descredenciamento, o Administrador deixará de fazer jus à sua remuneração prevista no Regulamento, neste Anexo e/ou no Contrato de Gestão imediatamente após a decisão de descredenciamento pela CVM.

6.3. Renúncia do Administrador. O Administrador poderá renunciar à administração da Classe A mediante envio de notificação com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral Especial para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este artigo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação e nas demais hipóteses previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo, a convocação da referida assembleia. Não obstante, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber, até a sua efetiva substituição, a sua parcela da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

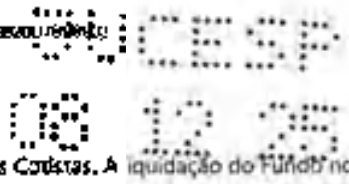
6.4. Destituição do Administrador. Na hipótese de destituição do Administrador aprovada em Assembleia Geral Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber, até a sua efetiva substituição, a sua parcela da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.5. Liquidação Extrajudicial do Administrador. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral Especial, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo. Na hipótese de a Assembleia Geral Especial não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.6. Caso a substituição do Administrador prevista neste item não seja aprovada em até 90 (noventa) dias contados da data do respectivo descredenciamento, renúncia ou destituição, conforme aplicável, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo sem

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: AD80A830-9DC1-4514-8CC3-EE6DU[illegible]



necessidade de aprovação dos Cotistas. A liquidação do Fundo nos termos deste item deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

6.7. Substituição do Gestor. O Gestor poderá ser substituído, a qualquer tempo: (i) por descredenciamento para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, por decisão final e irrecorrível; (ii) em razão de renúncia, a qual também inclui as hipóteses de Renúncia Motivada; ou (iii) em razão de destituição com ou sem Justa Causa (conforme definição abaixo) aprovada em Assembleia Geral Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, na qual deverá ser eleito o seu substituto.

6.8. O Administrador poderá acumular temporariamente as funções do Gestor, nos limites das Leis Aplicáveis, até a eleição de um novo prestador de serviços de gestão da Carteira pelos Cotistas. Sem prejuízo, na hipótese de descredenciamento do Gestor, o Administrador ou o Gestor deverão convocar imediatamente a Assembleia Geral Especial para eleger o substituto do Gestor, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas, nos termos previstos nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo, a convocação da referida assembleia. No caso de descredenciamento, o Gestor deverá receber a parcela da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance a que fizer jus nos termos do Regulamento, deste Anexo e/ou do Contrato de Gestão, calculadas *pro rata temporis* até a data da sentença final e irrecorrível que declarou o seu descredenciamento.

6.9. Renúncia do Gestor. O Gestor poderá renunciar à gestão do Fundo, mediante envio de notificação com antecedência de, no mínimo, (i) 60 (sessenta) dias, para hipótese de renúncia simples (i.e. que não se enquadre nas hipóteses de Renúncia Motivada); e (ii) 15 (quinze) dias no caso de Renúncia Motivada. Em ambos os casos, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição do Gestor, a ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este Artigo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação e nas demais hipóteses previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo.

6.10. Renúncia Simples. No caso de renúncia simples, o Gestor continuará obrigado a atuar como gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão até a sua efetiva substituição, desde que a respectiva substituição ocorra em período não superior a 90 (noventa) dias, e continuará recebendo a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance a que fizer jus nos termos do Regulamento e deste Anexo, calculadas *pro rata temporis*, até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão, conforme aplicável.

6.11. Renúncia Motivada. No caso de Renúncia Motivada, o Gestor não será obrigado a permanecer em seu cargo até à sua substituição, podendo, a seu exclusivo critério, aguardar sua substituição ou deixar de atuar como gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão ao final do prazo de 15 (quinze) dias previsto no item acima, sendo certo que, em qualquer caso, o Gestor (i) fará jus à Taxa de Gestão calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão, conforme aplicável; (ii) fará jus ao recebimento da Taxa de

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A2DEAE0C-90C7-4E24-B0C3-[illegible]

Gestão Antecipada e (iii) fará jus ao recebimento da integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.12. Destituição do Gestor sem Justa Causa. No hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa aprovada em Assembleia Geral Especial, o Gestor não será obrigado a permanecer em seu cargo até a sua substituição, podendo, a seu exclusivo critério, aguardar sua substituição conforme lhe venha a ser solicitado pelo gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão ao final do prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir da data de sua destituição sem Justa Causa, sendo certo que, em qualquer caso, o Gestor (i) fará jus à Taxa de Gestão calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços; (ii) fará jus ao recebimento da Taxa de Gestão Antecipada; e (iii) fará jus ao recebimento da integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.13. Caso a integralidade da Taxa de Gestão Antecipada não seja paga na data da aprovação da destituição sem Justa Causa do Gestor ou da Renúncia Motivada, conforme aplicável, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data de aprovação da destituição sem Justa Causa ou da data da Renúncia Motivada, conforme aplicável, até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

6.14. Caso a integralidade da Taxa de Performance não seja paga ao Gestor na data em que se tornar devida nos termos do Regulamento e deste Anexo, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data em que a Taxa de Performance tiver se tornado devida até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

6.15. Destituição do Gestor com Justa Causa do Gestor. Na hipótese de destituição do Gestor com Justa Causa aprovada em Assembleia Geral Especial, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, desde que a respectiva substituição ocorra em período não superior a 90 (noventa) dias, devendo o Gestor receber: (i) a Taxa de Gestão calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Contrato de Gestão, conforme aplicável; e (ii) a integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.16. Fica estabelecido que qualquer ato que configure Justa Causa praticado por qualquer prestador de serviços do Fundo, incluindo o Gestor e Administrador, não deve ser fundamento para destituição de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, incluindo o Gestor e o Administrador, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços, incluindo o Gestor e o Administrador. O Gestor não poderá ser destituído por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto nas Leis Aplicáveis.

Do Contrato de Gestão

6.17. Não obstante as atribuições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no Contrato de Gestão, desde que em

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento Criptografado: A0B0AE8C 8001 4524 B0C9-E8C07E6F0D

observância do Regulamento, a este Anexo e às Leis Aplicáveis.

6.18. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento, deste Anexo e/ou das Leis Aplicáveis, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento, neste Anexo e/ou nas Leis Aplicáveis, conforme o caso.

6.19. Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto no Regulamento, neste Anexo, no Contrato de Gestão e em demais documentos relacionados ao Fundo, o Administrador outorga ao Gestor plenos poderes de representação e gestão do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e Sociedades Investidas.

7. Liquidação e Regime de Insolvência

7.1. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe A está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o Fundo e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

7.2. Sem prejuízo do disposto abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer evento de liquidação mencionado acima, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral Especial para deliberar sobre a eventual liquidação da Classe A e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação da Classe A.

7.3. Na Assembleia Geral Especial mencionada no item 7.2, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o procedimento e quórum de deliberação constante deste Anexo.

7.4. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral Especial por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação da Classe A, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação da Classe A em observância às Leis Aplicáveis.

7.5. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação da Classe A aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral Especial que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

7.6. Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação mencionados acima, o

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A0D9AB3C-3DC1-4E24-B0C3-B8280[illegible]

Patrimônio Líquido deverá ser distribuído aos Cotistas, respeitando o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido, no prazo de até 12 (doze) meses.

7.7. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral Especial de que trata o item 7.2, nos termos do deste Anexo.

7.8. Após a partilha do patrimônio da Classe A, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto nas Leis Aplicáveis.

8. Disposições Gerais

8.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administradora quando tal notificação seja entregue.

53

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25



JUCESP

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

Bresco Osasco

Localização

Rua Henry Ford, 603

- 1 km da Rod. Castello Branco
- 2 km da Marginal Pinheiros
- 2 km da Marginal Tietê
- 6 km da Rod. Anhanguera
- 6,5 km do Rodoanel
- 20 km do Centro de São Paulo





JUCESP

Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

Bresco Osasco

Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Osasco-SP)
- Pavimentação do Piso: 12 cm
- Área: 40.000 m²
- ABL: 25.000 m²
- Ocupação: 62,5%
- Localização: Área Industrial / Corredor Viário Estratégico

Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "Last-mile"
- Pé direito: 12 m
- Capacidade de piso: 5 ton/m²
- 55 Docas
- 150 Vagas de Carro
- Mezanino
- Piso nivelado a laser



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

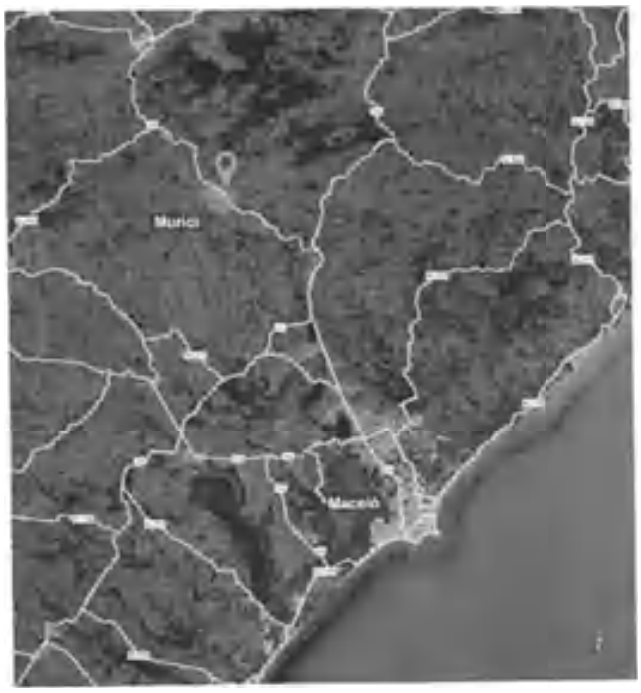
JUCESP
08 12 25

Bresco Natura Murici

Localização

BR-104, Murici, AL





Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25

Bresco Natura Murici

Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Murici-AL)
- Participação no Projeto: 13%
- Terreno: 136.0 mil m²
- ABL: 60.3 mil m²
- Ocupação: 100%
- Locatário: Natura e Avon (NTSI)

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 24 Docas
- 117 Vagas de Carro
- Piso nivelado a laser



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 12 25



Certifico o registro sob o nº 428.506/25-2 em 08/12/2025 da empresa BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE nº 35222018878, protocolado sob o nº 5165116256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 282143635. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE COTISTAS DO FII GROWTH, REALIZADA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 32.000.013/0001-57F

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE COTISTAS

REALIZADA NO DIA 28 DE NOVEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de novembro de 2025, às 17:00 horas, na sede da Bresco Investimentos e Gestão Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.415.310/0001-70 ("Bresco Gestão"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 4º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Cotistas do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Growth"), conforme disposto no Artigo 5.3.1 do Regulamento do FII Growth. Presentes ainda os sócios da Bresco Gestão, na qualidade de gestora do FII Growth.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Pedro Cruz Villares e secretariados pelo Sr. Carlos Javier Betancourt.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a aprovação da outorga e constituição pela Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bres Viracopos"), de alienação fiduciária sobre fração ideal de 56,9569574447198% e 47,2230689931699% dos imóveis objeto das matrículas nº 270.238 e 273.519, de propriedade da Bres Viracopos, ambas do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Bres Viracopos e a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de securitizadora ("Securitizadora" e "Contrato de Alienação Fiduciária", respectivamente) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), no âmbito e em virtude da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), lastreados nos créditos imobiliários oriundos dos "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" e seu aditamento, a ser celebrado entre o FII Growth e o **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 35.755.232/0001-34 ("FII Coinvest" e, em conjunto com o FII Growth, os "Cedentes"), na qualidade de vendedores, e pelo **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito

D4Sign 951efe7b-2c3f-49d8-ba22-843725d7824e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

no CNPJ/MF sob n.º 20.748.515/0001-81, na qualidade de comprador ("Devedor") e a **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bres Viracopos"), como interveniente anuente ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos") e do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" e seu aditamento, a ser celebrado entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, e pelo Devedor, na qualidade de comprador e a **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.698.003/0001-76 ("Bresco Simões Filho" e, em conjunto com a Bres Viracopos, as "Sociedades"), como interveniente anuente ("Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho" e, em conjunto com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos os "Contratos de Compra e Venda" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), os quais serão cedidos integralmente à Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" a ser celebrado entre os Cedentes, o Devedor e a Securitizadora ("Contrato de Cessão", "Cessão" e "Operação de Securitização", respectivamente) a qual foi aprovada pelos cotistas do FII Growth em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 24 de novembro de 2025;

(ii) a autorização aos administradores do FII Growth e das Sociedades para direta ou indiretamente, por meio de procuradores, praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Operação de Securitização e à outorga da Alienação Fiduciária, conforme aplicável, incluindo a celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária e quaisquer demais documentos relativos à Operação de Securitização dos quais o FII Growth e/ou as Sociedades sejam parte.

5. DELIBERAÇÃO: Instalada a reunião, os membros do Conselho de Cotistas do FII Growth, após discussões sobre a matéria e esclarecimentos prestados pelos sócios da Bresco Gestão, por unanimidade dos presentes, decidiram pela:

(i) aprovação da outorga e constituição, pela Bres Viracopos, da Alienação Fiduciária, no âmbito da Operação de Securitização, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento: (a) da totalidade dos Créditos Imobiliários; (b) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (c) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, referentes aos Créditos Imobiliários e à Cessão assumidas pelos Cedentes e pelo Devedor, nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos de Compra e Venda; e (d) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão Alienação Fiduciária ("Obrigações Garantidas");

(ii) autorização aos administradores do FII Growth e das Sociedades para direta ou indiretamente, por meio de procuradores, praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Operação de Securitização e à outorga da Alienação Fiduciária, conforme

D4Sign 951efe7b-2c3f-49d8-ba22-843725d7824e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

aplicável, incluindo a celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária e quaisquer demais documentos relativos à Operação de Securitização dos quais o FII Growth e/ou as Sociedades sejam parte.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, encerrou a reunião do Conselho de Cotistas, da qual se lavrou ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

Mesa:

_____	_____
Pedro Cruz Villares	**Carlos Javier Betancourt**
Presidente	Secretário

Membros do Conselho:

_____	_____
Pedro Cruz Villares	**Carlos Javier Betancourt**
_____	_____
Alexandre Shozu Nakamaru	**Guilherme Ruggiero Passos**
_____	_____
Thomas Joseph McDonald	**Mário Estevam Lins de Barros**

Bresco Gestão:

_____	_____
Rafael Schramm da Fonseca	**Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa**
Diretor	Diretora

D4Sign 951efe7b-2c3f-49d8-ba22-843725d7824e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

6 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 01 de December de 2025, 10:34:10

CRI Bresco - Ata RCC FII Growth MF 28 11 2025 [Envio] 55360517 1 3 doc

Código do documento 951efe7b-2c3f-49d8-ba22-843725d7824e

Assinaturas

Alexandre Shozo Nakamaru
alexandre.nakamaru@heurisconsult.com
Assinou

Carlos Javier Betancourt
carlosb@bresco.com.br
Assinou

Guilherme R Passos
guilhermepassos@animainvestimentos.com.br
Assinou

Mario Lins Estevam De Barros
mb@jaguargrowth.com
Assinou

Pedro Cruz Villares
pedro@marae.net.br
Assinou

Thomas McDonald
tm@jaguargrowth.com
Assinou

Rafael Schramm da Fonseca
rafaelf@bresco.com.br
Assinou

Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
camillaf@bresco.com.br
Assinou

Eventos do documento

28 Nov 2025, 18:57:31
Documento 951efe7b-2c3f-49d8-ba22-843725d7824e **criado** por JULIANA MIYAKO UTINO (15633c6c-f265-49d5-9c72-d3b897db6a74). Email:julianam@bresco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-28T18:57:31-03:00

28 Nov 2025, 19:23:02
Assinaturas **iniciadas** por JULIANA MIYAKO UTINO (15633c6c-f265-49d5-9c72-d3b897db6a74). Email: julianam@bresco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-28T19:23:02-03:00

28 Nov 2025, 19:32:03

CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA **Assinou** (2551ed10-442a-4789-9fba-4076a38748b2) - Email: camillaf@bresco.com.br - IP: 187.90.197.26 (ip-187-90-197-26.user.vivozap.com.br porta: 23816) - Documento de identificação informado: 170.842.688-47 - DATE_ATOM: 2025-11-28T19:32:03-03:00

28 Nov 2025, 19:39:58
ALEXANDRE SHOZO NAKAMARU **Assinou** - Email: alexandre.nakamaru@heurisconsult.com - IP: 177.69.134.109 (177-069-134-109.static.ctbctelecom.com.br porta: 48812) - Geolocalização: -23.5806405840211 -46.68338121581269 - Documento de identificação informado: 263.789.338-98 - DATE_ATOM: 2025-11-28T19:39:58-03:00

30 Nov 2025, 02:19:12
THOMAS MCDONALD **Assinou** - Email: tm@jaguargrowth.com - IP: 12.170.240.155 (12.170.240.155 porta: 1168) - DATE_ATOM: 2025-11-29T19:19:12-10:00

01 Dec 2025, 06:56:00
PEDRO CRUZ VILLARES **Assinou** (2030ed65-37d4-43ee-be12-1d162c6b6496) - Email: pedro@marae.net.br - IP: 179.225.252.247 (179-225-252-247.user.vivozap.com.br porta: 44206) - Geolocalização: -23.564189492566747 -46.707806044585546 - Documento de identificação informado: 066.535.648-00 - DATE_ATOM: 2025-12-01T06:56:00-03:00

01 Dec 2025, 09:18:52
GUILHERME R PASSOS **Assinou** - Email: guilhermepassos@animainvestimentos.com.br - IP: 189.125.100.162 (162.100.125.189.static.impsat.net.br porta: 2246) - Documento de identificação informado: 219.929.778-01 - DATE_ATOM: 2025-12-01T09:18:52-03:00

01 Dec 2025, 09:38:49
RAFAEL SCHRAMM DA FONSECA **Assinou** (03675a4c-47f2-4a84-9075-851f8701e3e2) - Email: rafaelf@bresco.com.br - IP: 179.191.89.238 (mvx-179-191-89-238.mundivox.com porta: 13960) - Geolocalização: -23.6165233 -46.7067701 - Documento de identificação informado: 274.119.678-82 - DATE_ATOM: 2025-12-01T09:38:49-03:00

01 Dec 2025, 14:02:27
CARLOS JAVIER BETANCOURT **Assinou** (27106f12-c162-42aa-9310-7e3aab6565ed) - Email: carlosb@bresco.com.br - IP: 190.133.190.247 (r190-133-190-247.dialup.adsl.anteldata.net.uy porta: 36604) - Documento de identificação informado: 037.172.748-05 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-12-01T14:02:27+01:00

01 Dec 2025, 10:03:48
MARIO LINS ESTEVAM DE BARROS **Assinou** - Email: mb@jaguargrowth.com - IP: 189.120.76.212 (bd784cd4.virtua.com.br porta: 23138) - Geolocalização: -23.606158 -46.666762 - Documento de identificação informado: 295.431.338-24 - DATE_ATOM: 2025-12-01T10:03:48-03:00

Hash do documento original
(SHA256):0a367b205d9ffcd8018c50cbefadd888d05cc9955b646fc06931bae862a4a26a
(SHA512):f663d4bba6ca2c7c84d8838ee805cc1bab4e09680377812e217a91186d19cc2c6086eb4d87de0cf41d1a41c9929a618a7c4b0da505340350000dd646aa293bd2

6 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 01 de December de 2025, 10:34:10

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

ANEXO VIII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300157648 ("Emissora" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seu representante legal abaixo subscrito ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, as "Partes", e, individual e indistintamente, uma "Parte");

As Partes firmam o presente "*1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Aditamento").

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(A) em 01 de dezembro de 2025, as Partes celebraram o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização"), o qual rege os termos e

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

condições dos certificados de recebíveis imobiliários da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Emissora ("CRI");

(B) de acordo com os termos previsto no Termo de Securitização, os Coordenadores organizaram, em 19 de dezembro de 2025, procedimento de precificação para a definição da Remuneração dos CRI ("Procedimento de Precificação");

(C) em decorrência do resultado do Procedimento de Precificação, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir a definição da Remuneração dos CRI, nos termos aqui dispostos; e

(D) as Partes estão autorizadas a aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de Precificação, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), mediante a celebração, pelas Partes, do presente instrumento e cumprimento das formalidades previstas; e

(E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para fins de correção da data de vencimento, do prazo e das datas de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descritas no Suplemento A da CCI 01 e do Suplemento A da CCI 02 do Anexo II do Termo de Securitização;

(F) em decorrência das alterações da data de vencimento, do prazo e das datas de pagamento dos Créditos Imobiliários, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para correção da data de vencimento e das datas de pagamento dos CRI; e

(G) em decorrência das alterações realizadas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do Anexo C deste Aditamento.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar este Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Aditamento, adotam-se as definições estabelecidas no Termo de Securitização.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação; e **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

2. ALTERAÇÕES

2.1. Conclusão do Procedimento de Precificação: Tendo em vista a conclusão do Procedimento de Precificação, as alterações da data de emissão, da data de vencimento, do prazo e das datas de pagamento dos Créditos Imobiliários e as alterações da data de vencimento e das datas de pagamento dos CRI, as Partes resolvem alterar as redações: **(a)** da definição do "Procedimento de Precificação" e da "Data de Vencimento", constantes da Cláusula 1 do Termo de Securitização; **(b)** das Cláusulas 4.4.8, 4.4.8.1, 5.1, e 6.2 do Termo de Securitização; **(c)** o Anexo I do Termo de Securitização, para refletir as alterações da Data de Vencimento, das datas de pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI, sendo certo que o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigorar conforme o Anexo A ao presente Aditamento; e **(d)** o Anexo II do Termo de Securitização, para refletir a definição das taxas de juros aplicáveis às CCI, sendo certo que o Anexo II do Termo de Securitização passará a vigorar conforme o Anexo B ao presente Aditamento, de modo que passam a vigorar com as seguintes redações abaixo:

"Data de Vencimento"	*significa a data de vencimento final dos CRI, em 16 de dezembro de 2030, conforme Cláusula 3.1 deste Termo;*
"Procedimento de Precificação"	*significa o procedimento de precificação, organizado pelos Coordenadores, para a definição, na data definida no Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI, que serão remunerados com juros equivalentes 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*

"***4.4.8.*** *Procedimento de Precificação dos CRI. Os Coordenadores organizaram Procedimento de Precificação dos CRI para a definição, na data definida no Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI.*"

"**4.4.8.1**. *O resultado do Procedimento de Precificação dos CRI foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, e comunicado ao mercado e à B3, anteriormente à data da primeira integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI.*"

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"***5.1.*** *Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e pelas CCI, possuem as seguintes características:*

1. *Emissão: 560ª (quingentésima sexagésima);*

2. *Classe: única;*

3. *Série: única;*

4. *Quantidade de CRI: 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e cinco);*

5. *Valor Total da Emissão: R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) ("Valor Total da Emissão");*

6. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI;*

7. *Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;*

8. *Índice de Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.1 abaixo;*

9. *Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, a ser calculado de acordo com a fórmula prevista na*

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Cláusula 6.2 abaixo, devendo este Termo de Securitização ser aditado para refletir o resultado do Procedimento de Precificação dos CRI;

10. *Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.829 (um mil, oitocentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030;*

11. *Periodicidade de Pagamento de Juros: A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo de Securitização;*

12. *Periodicidade de Pagamento de Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado integralmente na Data de Vencimento;*

13. *Regime Fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre as Contas Centralizadoras, os Créditos Imobiliários, conforme representados pelas CCI, o Fundo de Despesas e a Alienação Fiduciária, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;*

14. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*

15. *Data de Emissão dos CRI: 15 de dezembro de 2025;*

16. *Local de Emissão: São Paulo – SP;*

17. *Garantias dos CRI e dos Créditos Imobiliários: Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, no âmbito da Cessão, será outorgada Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme detalhado na Cláusula 9 deste Termo de Securitização;*

18. *Garantia Flutuante: Não há;*

19. *Coobrigação da Emissora: Não há;*

20. *Riscos: Conforme Seção "4. Fatores de Risco" dos Prospectos; e,*

21. *Público-Alvo da Oferta: Investidores Qualificados.*

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"***6.2.*** *Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:*

$$j = VNa \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

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

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

"Spread" = 8,1096;

DP" = número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização ou última Data de Pagamento, conforme o caso e a data de cálculo".

2.2. Consolidação. Por fim, as Partes concordam que o Termo de Securitização, a partir da presente data, passará a vigorar conforme a versão consolidada, constante do Anexo C ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

3.1. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições do Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este Aditamento, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3 acima, as Partes ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

4.2. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além do Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.3. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.4. Irrevogabilidade: O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.5. Assinatura Eletrônica. As Partes poderão assinar este Aditamento digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

4.5.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso daquele indicado neste Aditamento, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Aditamento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco).
(*Assinaturas nas próximas páginas*).

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(Página de assinaturas do "1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA





ANEXO A - TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	18/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

34	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	15/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	16/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	15/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	15/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	18/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	16/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO B - DESCRIÇÃO DAS CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15/12/2025

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, n° 555, Vila Madalena							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDOR:							
RAZÃO SOCIAL: **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**							
ADMINISTRADOR: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 20.748.515/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434							
COMPLEMENTO	bloco 7, sala 201	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57 e o **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.232/0001-34, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador, e o **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o n° 09.349.537/0001-36, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 206.799.663,67 (duzentos e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), que representa a fração de 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos créditos oriundos do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.

6. CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
VALOR TOTAL DA EMISSÃO:	R$ 206.799.663,67 (duzentos e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos)
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.
JUROS:	O pagamento do valor dos Créditos Imobiliários será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
PRAZO:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da data de emissão.
DATA DE VENCIMENTO:	12 de dezembro de 2030.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram nas datas previstas no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, e o Devedor não efetue o pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis, o valor devido será acrescido de multa moratória, desde já, fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, bem como de juros moratórios de 1% a.m., calculado *pro rata die*, em todo caso, incidindo a partir das datas de pagamentos estabelecidas no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos e até a data do efetivo pagamento.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO JUROS	Mensal, sendo o primeiro pagamento em 13 de janeiro de 2026.
DATAS DE PAGAMENTO	Conforme descrito no Suplemento A desta CCI.
LOCAL DE PAGAMENTO:	O pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis para a conta prevista no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.
SEGURO	Não aplicável.
IMÓVEL	Imóvel localizado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000 – Distrito Industrial, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13054-709, mais bem descrito e caracterizado nas matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519, todas do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP ("RGI"), observado que, em relação à matrícula nº 270.238, do RGI, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, do RGI, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%
GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real ou fidejussória.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

SUPLEMENTO A DA CCI 01

CCV					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

27	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

59	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15/12/2025

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	FRACIONÁRIA

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, n° 555, Vila Madalena							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDOR:							
RAZÃO SOCIAL: **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**							
ADMINISTRADOR: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 20.748.515/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434							
COMPLEMENTO	bloco 7, sala 201	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
4. TÍTULO							
"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57, na qualidade de vendedor, o Devedor, na							

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

qualidade de comprador, e o **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado tempos em tempos ("Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 40.375.336,33 (quarenta milhões, trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos), que representa a fração de 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos créditos oriundos do Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.

6. CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
VALOR TOTAL DA EMISSÃO:	R$ 40.375.336,33 (quarenta milhões, trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos)
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com o Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.
PRAZO:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da data de emissão.
DATA DE VENCIMENTO:	12 de dezembro de 2030
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram nas datas previstas no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho, e o Devedor não efetue o pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis, o valor devido será acrescido de multa moratória, desde já, fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, bem como de juros moratórios de 1% a.m., calculado *pro rata die*, em todo caso, incidindo a partir das datas de pagamentos estabelecidas no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho e até a data do efetivo pagamento.
JUROS:	O pagamento do valor dos Créditos Imobiliários será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	Mensal, sendo o primeiro pagamento em 13 de janeiro de 2026.
DATAS DE PAGAMENTO	conforme descrito no Suplemento A desta CCI.
LOCAL DE PAGAMENTO:	O pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis para a conta prevista no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.
SEGURO	Não aplicável.
IMÓVEL	**(a)** Imóvel localizado na Via de Acesso II da BR 324, nº 178, CIA-SUL, Quadra 2, Lote 52, Condomínio Empresarial e Logístico Simões Filho, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, mais bem descrito e caracterizado nas matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910 e 9.911, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho/BA ("1º RGI de Simões Filho"), **(b)** Imóvel localizado na Via Acesso II da BR 324, Km 18,5, nº métrico 640, CIA-SUL, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, mais bem descrito e caracterizado na matrícula nº 11.526, do 1º RGI de Simões Filho, e **(c)** titular dos direitos aquisitivos sobre uma área de terreno localizada na Via de Acesso II, S/N, CIA-SUL, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, atualmente objeto da maior porção registrada no Livro 3 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias/BA ("RGI de Candeias").
GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real ou fidejussória.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

SUPLEMENTO A DA CCI 02

CCV					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

27	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

59	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA




ANEXO C – CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300157648 ("Emissora" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seu representante legal abaixo subscrito ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, as "Partes", e, individual e indistintamente, uma "Parte");

As Partes firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), a serem representados pelas CCI (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente de Liquidação" ou "Banco Liquidante"	significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000 inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05; o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, incluindo qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual agente de liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
"Alienação Fiduciária"	significa a alienação fiduciária outorgada pelo Bres Viracopos em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições, ressalvados aqueles descritos no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Emissora, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo que o Devedor ficará autorizado a receber os direitos

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	remanescentes da propriedade fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
"ANBIMA":	significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, bairro Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Início":	significa o anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Encerramento":	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160
"Assembleia Especial de Titulares de CRI" ou "Assembleia Especial":	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
"Auditor do Patrimônio Separado":	significa a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou qualquer outra empresa de auditoria que venha a substitui-la, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado, a ser elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160;
"B3":	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, bairro Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil;
"Bradesco BBI"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Bresco Simões Filho"	significa a **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76;
"Bres Viracopos"	significa a **BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.349.537/0001-36;
"Cartório de RGI"	significa o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"CCI":	significa as cédulas de crédito imobiliário cujas características encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"CDB"	significa quaisquer certificados de depósito bancário;
"Cedentes":	significa, em conjunto, o FII Growth e o FII Coinvest;
"Cessão"	significa a cessão onerosa das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, pelos Cedentes à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade dos Cedentes, sendo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, nos termos do Contrato de Cessão;
"CETIP21":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"CMN":	significa o Conselho Monetário Nacional;
"Código ANBIMA":	significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor;
"COFINS":	significa a Contribuição para Financiamento

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	da Seguridade Social;
"Condições Precedentes da Cessão"	significa as condições precedentes para o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão;
"Conta Centralizadora Operacional 1"	significa a conta corrente nº 12559-8, mantida na agência 0001, do Opea Sociedade de Crédito (nº535), de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado;
"Conta Centralizadora Operacional 2"	significa a conta corrente nº 98792-4, mantida na agência 0910, do Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado;
"Contas Centralizadoras"	significa, em conjunto, a Conta Centralizadora Operacional 1 e a Conta Centralizadora Operacional 2;
"Contador do Patrimônio Separado":	significa a **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP 03.173-010, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21 ou o prestador que vier a substitui-la, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
"Contas de Livre Movimentação"	Significa (i) a conta corrente nº 04459-2, agência 0911, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade do FII Coinvest; e, (ii) a conta corrente nº 0008579-0, agência 2373, no

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade do FII Growth.
"Contrato de Alienação Fiduciária"	significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*", firmado em 01 de dezembro de 2025 entre a Bres Viracopos e a Emissora;
"Contrato de Cessão":	significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, o Devedor e a Securitizadora;
"Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho":	significa o "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, o Devedor, na qualidade de comprador, e o Bresco Simões Filho, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual o FII Growth se obrigou a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Bresco Simões Filho;
"Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos":	significa o "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador, e o Bres Viracopos, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual os Cedentes se obrigaram a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão do Bres Viracopos;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"Contrato de Distribuição":	significa o *"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",* celebrado em 01 de dezembro de 2025 entre os Cedentes, o Devedor, a Emissora e os Coordenadores;
"Código Civil":	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, em conjunto;
"Coordenador Líder":	significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A**., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538- 132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;
"Créditos Imobiliários"	significa os créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo Devedor referentes ao preço de aquisição das Sociedades, conforme melhor descritos no Anexo II ao presente Termo, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	dos Contratos de Compra e Venda, bem como seguros, despesas, custas, honorários, e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes, em qualquer caso exclusivamente relacionados aos créditos descritos no Anexo II do presente Termo;
"CRI":	significam os certificados de recebíveis imobiliários da classe única, em série única, da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Emissora;
"CRI em Circulação":	significa todos os CRI em circulação no mercado, excluídos (i) os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, (ii) os CRI que sejam de titularidade dos Cedentes, do Devedor e/ou de empresas ligadas à Emissora e/ou aos Cedentes e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum da Emissora e/ou dos Cedentes e/ou do Devedor ou qualquer de seus diretores, conselheiros, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau;
"CSLL":	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"Custodiante" ou "Instituição Custodiante":	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"CVM":	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	significa todo 2º (segundo) Dia Útil após o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso o dia 15

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	(quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
"Data de Emissão":	significa a data de emissão dos CRI, qual seja 15 de dezembro de 2025;
"Data de Integralização":	significa a data em que os CRI serão integralizados;
"Data de Pagamento":	significam as datas de pagamento dos CRI indicadas no Anexo I do presente Termo;
"Data de Vencimento":	significa a data de vencimento final dos CRI, em 16 de dezembro de 2030, conforme Cláusula 3.1 deste Termo;
"Devedor"	significa o **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81, administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
"Dias Úteis":	significa qualquer dia que não seja sábado,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sendo que, caso o prazo final para cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Termo recaia em um dia que não seja um Dia Útil, o prazo em questão será prorrogado para o Dia Útil imediatamente seguinte, sem que haja a incidência de qualquer multa, atualização ou penalidade de qualquer tipo;
"Documentos da Operação":	são, quando mencionados em conjunto, (i) os Contratos de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) as CCI; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) as intenções de investimento dos CRI, (ix) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, a serem preparados conforme modelo constante do Anexo E à Resolução CVM 160; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento; (xii) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
"Encargos Moratórios":	significa, em caso de atraso no cumprimento de obrigações pecuniárias, a sujeição a **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e **(b)** multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	em atraso, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, que não a Emissora, tais encargos não terão efeito;
"Emissão":	significa a presente emissão dos CRI;
"Emissora":	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo;
"Escritura de Emissão de CCI":	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissor, e a Instituição Custodiante, em 01 de dezembro de 2025;
"Escriturador":	significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	significam os eventos que ensejam a assunção imediata e transitória da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, ou a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação, previstos na Cláusula 12.1 deste Termo;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"Fundo de Despesas":	significa o fundo constituído nas Contas Centralizadoras para pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes no Anexo VII a este Termo de Securitização;
"FII Coinvest"	**BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.232/0001-34, administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"FII Growth"	**BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175 e pela Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57, administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada;
"Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários"	Significa os eventos que acionam a Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão;
"Imóveis"	significa os Imóveis Bresco Simões Filho e os Imóveis Bres Viracopos, em conjunto;
"Imóveis Alienados Fiduciariamente"	significa a fração ideal dos imóveis de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	propriedade do Bres Viracopos, objeto das matrículas nº 270.238 e 273.519 registradas perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo que são oneradas no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária;
"Imóveis Bresco Simões Filho"	significa o imóvel situado na Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº 640, Quadra 2, Lote 52, bairro Cia-Sul, na cidade de Simões Filho, estado da Bahia, objeto das matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910, 9.911 e 11.526 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Simões Filho e os direitos aquisitivos de uma área de terreno com aproximadamente 12.519,27m² (doze mil, quinhentos e dezenove inteiros e vinte e sete centésimos metros quadrados), adjacente ao imóvel anteriormente descrito, objeto da maior porção registrada no Livro 03 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias, estado da Bahia, ambos de titularidade da Bresco Simões Filho.
"Imóveis Bres Viracopos"	significa o imóvel de titularidade da Bres Viracopos, situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

47,2230692607731%;

"Investidores Profissionais":	significa os investidores aqueles definidos no artigo 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM 30, quais sejam: (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$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais;
"Investidores Qualificados" ou "Investidores":	significa os investidores definidos no artigo 12 e, conforme aplicável, 13, da Resolução da CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos); (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	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 assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários 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":	significam os investimentos permitidos que poderão ser feitos com os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais;
"IOF/Câmbio":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"IRPJ":	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"Lei 8.668"	significa a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme em vigor;
"Lei 9.514":	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais":	significa a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;
"Legislação Socioambiental":	significa a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista aplicáveis;
"Leis Anticorrupção":	significa, leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre qualquer uma das Partes, do Devedor e/ou da Bres Viracopos, conforme aplicável, relacionados a esta matéria;
"Leis de Proteção Social"	Significa a legislação relativa à não utilização ou incentivo de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição e/ou de combate à discriminação de raça e gênero e, ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas;
"Legislação de Proteção de Dados":	significa o conjunto de todas as normas aplicáveis que regulam as atividades tratamento de dados pessoais, em especial, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, bem

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	como as regulamentações e enunciados publicados pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais (ANPD);
"MDA":	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
"Meios de Divulgação":	significa a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM;
"Obrigações Garantidas"	significa (i) a totalidade dos Créditos Imobiliários; (ii) a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) a totalidade das obrigações pecuniárias ou não, referentes aos Créditos Imobiliários e à Cessão assumidas pelos Cedentes e pelo Devedor nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária;
"Oferta":	significa a distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, dos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
"Operação de Securitização":	significa a operação estruturada e de um negócio jurídico complexo que objetiva a Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	parágrafo único, da Lei 14.430 e do artigo 6º da Lei 9.514, da qual a cessão dos Créditos Imobiliários, objeto do Contrato de Cessão, é parte;
"Patrimônio Separado":	significa o patrimônio separado constituído sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária e todos e quaisquer valores depositados nas Contas Centralizadoras, incluindo o Fundo de Despesas, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
"Período de Apuração":	significa o período entre o primeiro (inclusive) e o último (inclusive) dias de cada mês;
"Pessoas Vinculadas":	significa os Investidores Qualificados que sejam: (i) controladores, diretos ou indiretos, administradores dos Coordenadores, da Emissora, do Devedor, dos Cedentes ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Participantes Especiais; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	envolvidos na Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, 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 pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
"PIS":	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Preço de Integralização":	significa o preço de integralização dos CRI, que será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 (i) na data da primeira integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais datas de integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento do CRI (inclusive), até a data da sua efetiva integralização (exclusive);
"Procedimento de Precificação":	significa o procedimento de precificação, organizado pelos Coordenadores, para a definição, na data definida no Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI, que serão remunerados com juros equivalentes 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
"Prospectos"	significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em qualquer de suas versões, quando referidos em conjunto;
"Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários":	significa a obrigação de recompra total dos Créditos Imobiliários, prevista na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão e que deverá ser realizada na ocorrência das Hipóteses de Recompra Compulsória. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários resulta no Resgate Antecipado Obrigatório;
"Regime Fiduciário":	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária, quando constituída, e das Contas Centralizadoras e todos os recursos nelas depositados a qualquer

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	momento, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e deste Termo;
"Regras e Procedimentos ANBIMA":	significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor;
"Resgate Antecipado Obrigatório":	significa o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a ser realizado pela Emissora, na ocorrência de: (i) Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido); (ii) Evento de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) (iii) Pagamento Antecipado dos Contratos de Compra e Venda (conforme abaixo definido), observados os termos e condições previstos na Cláusula 7.7.1 e seguintes abaixo; ou (iv) Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA, nos termos da Cláusula 6.1.5 acima e nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
"Resolução CMN 5.118"	significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
"Resolução CVM 17":	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 30":	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 44":	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60":	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 81":	significa a Resolução CVM nº 81, de 03 de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	março de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 175"	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022;
"SRE":	significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
"Sociedades"	Significa a Bres Viracopos e a Bresco Simões Filho, em conjunto;
"Termo de Securitização" ou "Termo":	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*";
"Titulares de CRI":	significam os titulares dos CRI, em conjunto;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	significa o montante de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) referente à constituição do Fundo de Despesas;
"Montante Mínimo do Fundo de Despesas":	significa o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal de cada CRI, que, na Data de Emissão, corresponde a R$ 1.000,00 (um mil reais);

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

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

1.3. Aprovações Societárias:

1.3.1. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2.

1.3.2. A outorga da Alienação Fiduciária, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária pela Bres Viracopos, foi aprovada em reunião de sócios da Bres Viracopos, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

1.4. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2. VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 560ª (quingentésima sexagésima) emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3, abaixo.

2.1.1. Mediante celebração do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, foram cedidos pelos Cedentes à Emissora, a título oneroso, em caráter irrevogável e irretratável sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade dos Cedentes, sendo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários têm valor nominal total de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais), conforme descritos no Anexo II ao presente Termo.

2.3. Preço de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará aos Cedentes o montante total de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais), sendo que (i) R$ 26.883.956,28 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e três mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e oito centavos) serão devidos ao FII Coinvest; e (ii) R$

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

220.291.043,72 (duzentos e vinte milhões, duzentos e noventa e um mil, quarenta e três reais e setenta e dois centavos) serão devidos ao FII Growth ("Preço de Aquisição"), em moeda corrente nacional, observado o disposto na Cláusula 2.3.1abaixo.

2.3.1. Pagamento do Preço de Aquisição: O Preço de Aquisição será pago aos Cedentes somente após a satisfação integral das Condições Precedentes da Cessão. O Preço de Aquisição será pago mediante transferência eletrônica disponível ou outro meio de transferência eletrônico disponível nas Contas de Livre Movimentação.

2.4. Destinação dos Recursos da Oferta:

2.4.1. Pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento aos Cedentes do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária e todos e quaisquer valores depositados nas Contas Centralizadoras, incluindo o Fundo de Despesas:

(i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.5.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, observado que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora Operacional 1, nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão. Os Créditos Imobiliários foram originados a partir dos Contratos de Compra e Venda.

2.5.2. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, de forma que as CCI serão devidamente registradas e depositadas no Sistema de Negociação em conta de titularidade da Emissora, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei 10.931.

2.5.3. Os Créditos Imobiliários, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.5.4. A Emissora renuncia à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, o Devedor é responsável pela guarda, custódia física, armazenagem e organização dos Contratos de Compra e Venda, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários.

2.5.5. Este Termo, sobre qual será instituído o Regime Fiduciário, será **(a)** custodiado na Instituição Custodiante da CCI, que prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo; e **(b)** registrado na B3, pela Emissora, conforme previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 14.430.

2.6. Arrecadação ordinária dos Créditos Imobiliários: Todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente à Emissora. Os Créditos Imobiliários recebidos nas Contas Centralizadoras serão utilizados para os pagamentos devidos aos Titulares de CRI no mês imediatamente subsequente.

2.7. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados, sendo devidos unicamente pelo Devedor.

2.8. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários e as CCI contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(i) Emissor das CCI: a Emissora;

(ii) Devedor dos Créditos Imobiliários: o Devedor;

(iii) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais);

(iv) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários terão os vencimentos apontados no Anexo II a este Termo de Securitização;

(v) Imóveis a que estão vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis, conforme identificados no Anexo II a este Termo de Securitização;

(vi) Matrículas e Cartórios de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: As matrículas e cartórios de registro de imóveis relativas a cada um dos Imóveis encontram-se descritas no Anexo II a este Termo de Securitização;

(vii) Situação do Registro: Os Imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas descritas no Anexo II a este Termo de Securitização;

(viii) Habite-se: os Imóveis possuem habite-se; e

(ix) Regime de Incorporação: Os Imóveis não estão sob o regime de incorporação imobiliária.

2.9. Fundo de Despesas: O Devedor deverá efetuar depósito, diretamente na Conta Centralizadora Operacional 1, até a data da primeira integralização dos CRI, no montante correspondente a **(i)** R$ 137.248,00 (cento e trinta e sete mil duzentos e quarenta e oito reais), para fins de pagamento das despesas devidas, conforme previstas no Anexo VII a este Termo ("Despesas *Flat*"); e **(ii)** R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), para constituição do fundo de despesas a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes no Anexo VII a este instrumento ("Fundo de Despesas").

2.9.1. A Securitizadora verificará, mensalmente, no dia 10 (dez) do respectivo mês ou no Dia Útil subsequente, os recursos disponíveis no Fundo de Despesas ("Data de Verificação do Fundo de Despesas").

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

2.9.2. Se, eventualmente, na Data de Verificação do Fundo de Despesas, os recursos deste vierem a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Devedor, acompanhada de prestação de contas relativa à utilização dos recursos do Fundo de Despesas e respectivos documentos comprobatórios das despesas tais como recibos e notas fiscais, bem como comprovantes de pagamento correspondentes, para que o Devedor realize a recomposição do Fundo de Despesas para o Valor Inicial do Fundo de Despesas (desde que recebidos os documentos acima indicados), no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora Operacional 1 dos valores necessários à sua recomposição. A Securitizadora deverá apresentar ao Devedor, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, relatório indicando a destinação dada aos recursos mantidos no Fundo de Despesas juntamente com os respectivos documentos comprobatórios das despesas, tais como recibos e notas fiscais, bem como comprovantes de pagamento correspondentes.

2.9.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas (conforme abaixo definido) deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelo Devedor no prazo de 30 (trinta) dias contado da notificação da Securitização indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e notas fiscais bem como comprovantes de pagamento correspondentes.

2.9.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

2.9.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso do valor integral contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

2.9.6. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

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

2.9.8. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário instruído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado.

2.9.9. Os recursos da Conta Centralizadora Operacional 1, inclusive o Fundo de Despesas, serão aplicados pela Securitizadora em Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

2.9.10. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora Operacional 1, a qualquer título, incluindo o Fundo de Despesas, deverão ser semestralmente apurados pela Securitizadora, e caso seja verificado a existência de recursos excedentes, considerando a manutenção do Montante Mínimo do Fundo de Despesas ou do Valor Inicial do Fundo de Despesas, conforme o caso, tais recursos em excesso deverão ser restituídos ao Devedor, para conta corrente a ser por ele indicada.

2.9.11. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo Devedor, conforme previstas nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora ao Devedor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pelo Devedor nos Documentos da Operação, mediante transferência para conta corrente a ser indicada pelo Devedor.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

1. *Emissão*: 560ª (quingentésima sexagésima);

2. *Classe*: única;

3. *Série*: única;

4. *Quantidade de CRI*: 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e cinco);

5. *Valor Total da Emissão*: R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais) ("Valor Total da Emissão");

6. *Valor Nominal Unitário*: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

7. *Forma*: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;

8. *Índice de Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.1 abaixo;

9. *Remuneração*: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido na data de realização do Procedimento de Precificação dos CRI (conforme abaixo definido), correspondente a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro *rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, a ser calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.2 abaixo, devendo este Termo de Securitização ser aditado para refletir o resultado do Procedimento de Precificação dos CRI;

10. *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.829 (um mil, oitocentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030;

11. *Periodicidade de Pagamento de Juros*: A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo de Securitização;

12. *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado integralmente na Data de Vencimento;

13. *Regime Fiduciário*: Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre as Contas Centralizadoras, os Créditos Imobiliários, conforme representados pelas CCI, o Fundo de Despesas e a Alienação Fiduciária, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

14. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;

15. *Data de Emissão dos CRI*: 15 de dezembro de 2025;

16. *Local de Emissão*: São Paulo – SP;

17. *Garantias dos CRI e dos Créditos Imobiliários*: Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, no âmbito da Cessão, será outorgada Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme detalhado na Cláusula 9 deste Termo de Securitização;

18. *Garantia Flutuante*: Não há;

19. *Coobrigação da Emissora*: Não há;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

20. *Riscos*: Conforme Seção "4. Fatores de Risco" dos Prospectos; e,

21. *Público-Alvo da Oferta:* Investidores Qualificados.

3.2. Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativo", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) Tipo de segmento: "Logístico", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) Tipo de contrato com lastro: "Compra e Venda", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações**.

3.3. Classificação de Risco: Nos termos do Termo de Securitização, o Devedor contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para a Emissão, a qual deverá ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60. O Devedor deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos da ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da sua página na rede mundial de computadores (https://opea.com.br/pt/), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

4. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

4.2. Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

4.3. Características Gerais de Distribuição

4.3.1. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, e uma vez atendidas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar os Participantes Especiais (conforme abaixo definidos), nos termos da Resolução CVM 160, sem qualquer custo adicional para o Devedor.

4.3.2. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

4.4. Plano de Distribuição

4.4.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo da Oferta. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

4.4.2. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições ("Participantes Especiais"), nos termos do Contrato de Distribuição.

4.4.3. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; (iii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não sejam consideradas Pessoas Vinculadas; e (iv) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais ("Instituições Participantes da Oferta") recebam previamente exemplar (a) do

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Prospecto Preliminar e da Lâmina, a serem disponibilizados ao mercado quando da divulgação do Aviso ao Mercado, e (b) do Prospecto Definitivo, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que todos os documentos acima mencionados serão disponibilizados nos Meios de Divulgação.

4.4.4. A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

4.4.5. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a obtenção do Registro da Oferta na CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo, nos Meios de Divulgação.

4.4.6. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à Lâmina, os Prospectos, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, e o Anúncio de Encerramento, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

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

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

4.4.7.2. Os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

4.4.7.3. Os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão divulgados pela Emissora e pelos Coordenadores nas suas respectivas páginas da rede mundial de computadores em até 1 (um) dia após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

4.4.8. *Procedimento de Precificação dos CRI*. Procedimento de Precificação dos CRI. Os Coordenadores organizaram Procedimento de Precificação dos CRI para a definição, na data definida no Aviso ao Mercado, da Remuneração dos CRI.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

4.4.8.1. O resultado do Procedimento de Precificação dos CRI foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, e comunicado ao mercado e à B3, anteriormente à data da primeira integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

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

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

4.4.9.3. As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

4.4.9.4. Os Coordenadores recomendarão aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

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

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

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

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

4.4.10. Pessoas Vinculadas. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação da respectiva intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar nas respectivas intenções de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

4.4.10.1. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas exceções do seu parágrafo 1º.

4.4.10.2. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

4.4.10.3. Os Coordenadores alertarão nos Prospectos que os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.4.10.4. A vedação de colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Cláusula 4.4.10.1 acima não se aplica **(a)** às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; **(b)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos à 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 verificada; e **(c)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI ofertada, observado que, na hipótese deste subitem "(c)", a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

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

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

4.4.12.1. 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, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

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

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

4.4.13. Critério de Colocação. Caso seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado discricionariamente, pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora.

4.4.13.1. O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Precificação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

4.4.14. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

4.4.15. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e ao Devedor, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.4.16. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável ("Período de Colocação").

4.4.17. Encerramento da Oferta. Após o encerramento do Período de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que correr primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

4.4.18. Período de Colocação. A Oferta deverá ser concluída dentro do Período de Colocação.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados, à vista, em moeda corrente nacional, no mesmo dia da sua subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.

5.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) do Devedor estabelecidos no Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, observado que referido ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data de integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração da taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração no IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE; ou **(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.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

5.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3.

5.3. Condições Precedentes: Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições (quando em conjunto, as "Condições Precedentes"):

(i) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro dos CRI, por meio da assinatura dos Contratos de Compra e Venda;

(ii) Conclusão do processo de *due diligence* da Emissora, dos Cedentes, da Bres Viracopos e do Devedor de forma satisfatória aos assessores legais da Oferta, de acordo com padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, conforme padrão usualmente adotado pelo mercado em operações desta natureza.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

6.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Vne = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após amortização, se houver, incorporação de juros, atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado 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 do Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a data de aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis contados entre a última (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) Os fatores resultantes da expressão  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

(iv) Considera-se "Data de Aniversário" todo 2º (segundo) Dia Útil após o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas;

(vi) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; e

(vii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

6.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.1.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA: No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (iii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Devedor, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

6.1.3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre o Devedor, a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice atualização que seria aplicável.

6.1.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável.

6.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre o Devedor e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar ao Devedor acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará Evento de Pagamento Antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Devedor ("Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA") no prazo de (i) 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

6.2. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido na data de realização do Procedimento de Precificação dos CRI (conforme abaixo definido), correspondente a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido de acordo com o Procedimento de Precificação. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro *rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$j = VNa \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

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

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

"Spread" = 8,1096;

DP" = número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização ou última Data de Pagamento, conforme o caso e a data de cálculo.

6.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de início da rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.2.2. Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.

6.3. Pagamento da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado integralmente na Data de Vencimento.

6.3.1. Os CRI serão amortizados a contar da primeira Data de Integralização, nas datas e taxas de amortização indicadas no Anexo I a este Termo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta$$

Onde:

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

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

VN_a = Conforme definido na Cláusula 6.2acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo.

6.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

6.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.4 acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.

6.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora, inclusive incidência de Encargos Moratórios.

6.7. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

6.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso o Devedor não tenha realizado a recomposição;

(iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(iv) Remuneração dos CRI;

(v) Amortização ordinária dos CRI.

6.8.1. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas perante os Titulares dos CRI e relacionadas à Emissão, ainda existam recursos no Patrimônio Separado, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora ao Devedor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do referido cumprimento, mediante transferência para conta corrente a ser indicada pelo Devedor.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E OFERTA DE RESGATE DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Haverá o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de: (i) Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido); (ii) Evento de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) (iii) Pagamento Antecipado dos Contratos de Compra e Venda (conforme abaixo definido), observados os termos e condições previstos na Cláusula 7.7.1 e seguintes abaixo; (iv) Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA, nos termos da Cláusula 6.1.5 acima e nos termos dos Contratos de Compra e Venda; ou (v) adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório").

7.3. Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária dos CRI sempre que ocorrer um Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), conforme previsto nos Contratos de Compra e Venda, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época ("Amortização Extraordinária dos CRI").

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

7.4. Procedimentos Aplicáveis às Hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI as seguintes normas deverão ser observadas:

7.4.1. Todos os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos na Cláusula 7.2 deverão ser cancelados.

7.4.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.4.3. O Resgate Antecipado Obrigatório e a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável, a serem realizados após o efetivo recebimento dos recursos pela Securitizadora.

7.4.4. As comunicações de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI a serem enviadas aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo eventual prêmio a ser pago, caso aplicável; (ii) a data pretendida data do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes da recompra dos Créditos Imobiliários; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.4.5. Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de eventual recompra dos Créditos Imobiliários serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

7.4.6. Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Obrigatório ou a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, referido resgate antecipado ou amortização extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado ou amortização extraordinária, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

7.4.7. A data para realização de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.4.8. O pagamento dos valores referentes a Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária dos CRI será feito pelo Devedor mediante depósito nas Contas Centralizadoras.

7.5. Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários: Os Cedentes serão responsáveis, de forma solidária entre si, por recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme representados pelas CCI, pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido) caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários"):

(i) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;

(ii) não cumprimento, por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação dos quais os Cedentes sejam parte perante a Emissora, que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iii) descumprimento por qualquer dos Cedentes, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(iv) questionamento, por qualquer dos Cedentes, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer termo do Contrato de Cessão; e

(v) caso seja verificada a falsidade, inveracidade, imprecisão, incompletude ou desatualização das declarações prestadas por qualquer dos Cedentes nos Documentos da Operação, desde que afete a existência, dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária.

7.5.1. Na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, os Cedentes deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência ocorrência de tal hipótese, notificar a Emissora e realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo descrito na Cláusula 7.5.3 abaixo. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Total dos Créditos

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Imobiliários determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora junto aos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos do recebimento do Valor de Recompra, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

7.5.2. Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pelos Cedentes à Emissora, caso se verifique uma Hipótese de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI na data do efetivo pagamento, nos termos deste Termo de Securitização ("Valor de Recompra"), não sendo devido pelos Cedentes qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários exceto em caso de atraso no pagamento do Valor da Recompra, hipótese em que serão aplicados as multas e os encargos moratórios.

7.5.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pelos Cedentes à Emissora em caso de verificação de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 30º (trigésimo) dia imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pelos Cedentes, de notificação da Emissora informando a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, ou (ii) à notificação, dos Cedentes à Emissora, sobre a ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários.

7.5.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora Operacional 1 e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

7.6. Evento de Multa Indenizatória: Uma vez concluída a Cessão e o correspondente pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão, o Devedor será responsável pelo pagamento de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(i) caso os Créditos Imobiliários sejam desconsiderados como créditos imobiliários conforme declarados, por decisão judicial, decisão arbitral ou decisão administrativa e, portanto, inaptos para composição de lastro dos CRI e/ou sua utilização como lastro dos CRI seja vedada, observado o disposto na Cláusula 7.6.1 abaixo;

(ii) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados nulos, com base em uma sentença transitada em julgado que não tenha seus efeitos suspensos no prazo estipulado;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iii) se os Contratos de Compra e Venda e/ou o Contrato de Cessão, ou qualquer de suas disposições, forem declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por meio de decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos; e

(iv) caso o Contrato de Cessão ou os Contratos de Compra e Venda sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos.

7.6.1. Caso o Devedor, a seu exclusivo critério, manifeste seu interesse à Securitizadora, em efetuar o acréscimo de valores adicionais aos pagamentos devidos a título de tributos devidos decorrentes de descaracterização dos CRI como créditos imobiliários, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores, líquidos dos tributos, não será devida Multa Indenizatória e a Operação de Securitização permanecerá vigente.

7.6.2. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Devedor pagará à Emissora multa indenizatória, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra ("Multa Indenizatória").

7.6.3. O Valor da Multa Indenizatória deverá ser pago em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da ocorrência de um evento que culmine no pagamento da Multa Indenizatória, enviada pela Emissora ao Devedor. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die.*

7.6.4. Após o pagamento da Multa Indenizatória, a Emissora cederá ao Devedor, sem que seja devido qualquer pagamento adicional, os Créditos Imobiliários que sejam de sua titularidade em tal data.

7.7. Pagamento Antecipado dos Contratos de Compra e Venda. Considerando a cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora, esta poderá exigir o pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários remanescente caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 7.7.1 e 7.7.2 (cada um, um "Evento de Pagamento Antecipado"), observado o disposto abaixo.

7.7.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, será exigido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Eventos de Pagamento Antecipado Automático"):

(i) não cumprimento, pelo Devedor, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força dos Contratos de Compra e Venda e do Contrato de Cessão que não tenha sido sanado no

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos dos Contratos de Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão;

(ii) ocorrência de (i) liquidação, extinção, dissolução ou evento com efeitos semelhantes do Devedor; ou (ii) aprovação, em assembleia geral de cotistas do Devedor, da dissolução, extinção ou liquidação ou evento com efeitos semelhantes do Devedor;

(iii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos; (b) pedido de autofalência por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos; (c) pedido de falência de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, por qualquer Controlada do Devedor ou pela Bres Viracopos, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei de Falências") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou de sua concessão pelo juiz competente, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência de qualquer Controlada do Devedor ou da Bres Viracopos, nos termos da legislação aplicável;

(iv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, e/ou pela Bres Viracopos, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda em relação às obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, no Contrato de Cessão ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, exceto pelas transferências, pela cessão ou promessa de cessão decorrentes da incorporação do Bres Viracopos pelo Devedor;

(v) vencimento antecipado de quaisquer contratos financeiros ou de operações de mercado de capitais, inclusive de securitização, dos quais o Devedor ou qualquer de suas controladas sejam como devedor ou garantidor, cujo valor, total ou agregado, seja igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Devedor (apurado com base nas demonstrações financeiras do último exercício social do Devedor, auditadas por auditor

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

independente registrado na CVM), ou seu valor equivalente em outras moedas, se for o caso ("Valor de Corte");

(vi) caso as cotas de emissão do Devedor deixem de ser negociadas em mercado de bolsa;

(vii) caso a política de investimento do Devedor seja substancialmente alterada;

(viii) caso ocorra a cisão do Devedor e/ou transferência não onerosa de ativos do Devedor, em montante superior, durante toda a vigência dos Contratos de Compra e Venda, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Devedor;

(ix) alteração do Gestor do Devedor, exceto se o novo gestor for entidade pertencente ao grupo econômico do Gestor;

(x) caso o Contrato de Compra e Venda Viracopos ou o Contrato de Alienação Fiduciária sejam declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por meio de decisão judicial com efeitos imediatos;

(xi) ocorrência de pagamento antecipado de quaisquer dos Contratos de Compra e Venda em decorrência de um Evento de Pagamento Antecipado; e

(xii) ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, sem que os Cedentes tenham realizado os pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão.

7.7.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, sendo que, na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou, caso instalada em segunda convocação, de ausência de deliberação, por qualquer motivo, a Emissora exigirá o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Pagamento Antecipado Não Automático"):

(i) não cumprimento, pelo Devedor e/ou pela Bres Viracopos, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força dos Contratos de Compra e Venda, do Contrato de Cessão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

nos Contratos de Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso;

(ii) caso as declarações ou garantias prestadas pelo Devedor nos Contratos de Compra e Venda, no Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI, nas CCI, no Contrato de Alienação Fiduciária, neste Termo de Securitização, nos Prospectos ou na Lâmina, ou em quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, sejam falsas ou enganosas na data em que foram prestadas;

(iii) caso, na data de disponibilização dos laudos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, anualmente ("Data de Verificação do LTV") o *loan to value* definido como a divisão entre ("LTV"): (i) o somatório do saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme laudos preparados nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; seja superior a 60% (sessenta por cento) ("LTV Máximo), exceto caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(iv) sinistro parcial que afete de forma relevante a exploração de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto (a) se, em até 60 (sessenta) dias contados da ocorrência do sinistro, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido após a ocorrência do sinistro, demonstrando que o LTV Máximo está sendo cumprido; ou (b) caso efetuado o Reforço de Garantia, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(v) sinistro total de todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto se efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(vi) não cumprimento, pelo Devedor e/ou pela Bres Viracopos, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra si que possam resultar em um efeito adverso relevante sobre o Devedor e/ou Bres Viracopos, conforme o caso, impossibilitando o cumprimento das respectivas obrigações constantes dos Documentos da Operação de que sejam parte, incluindo qualquer sentença relacionada às Demandas Fiscais (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

decisão ou sentença, dos dois o que for menor, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(vii) caso os Imóveis Alienados Fiduciariamente sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, exceto (a) se tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável; (b) caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; (c) pela constituição da Alienação Fiduciária; (d) pela servidão de viela sanitária em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. – SANASA CAMPINAS, consoante Av.01/M.270.238, de 11/04/2023, do Cartório do RGI, que transportou o R.04/M.169.125, do Cartório do RGI; (e) servidão de passagem para a tubulação de águas pluviais em favor de Mercedes Benz do Brasil Ltda., nos termos da escritura de venda e compra, de 29/05/2020, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 5.723, fls. 031, objeto do R.2/M.229.159 de 18/08/2020, R.2/M.229.164 de 18/08/2020 e R.2/229.932 de 18/08/2020, todas do Cartório do RGI; ou (f) se em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento aqui tratado, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido há menos de 1 (um) ano, demonstrando que o LTV Máximo, desconsiderando os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do ônus ou gravame, está sendo cumprido;

(viii) protestos de títulos, ou ato equivalente na jurisdição competente, contra o Devedor ou qualquer de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior ao Valor de Corte, exceto se tiver sido comprovado à Securitizadora: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da ciência sobre o referido protesto, (b) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (c) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(ix) inadimplemento de obrigações financeiras de quaisquer contratos financeiros ou de operações de mercado de capitais, inclusive de securitização dos quais o Devedor ou qualquer de suas controladas sejam parte como devedor ou garantidor, cujo valor, total ou agregado, seja igual ou superior ao Valor de Corte;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(x) ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto (a) se em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento aqui tratado, o Devedor apresentar laudo de avaliação emitido por uma Avaliadora Elegível (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) emitido há menos de 1 (um) ano, demonstrando que o LTV Máximo, desconsiderando os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do evento supra mencionado, está sendo cumprido; ou (b) caso efetuado o Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;

(xi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados anualmente pelo Devedor com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) razão entre (1) a Dívida Bruta; e (2) Ativo Total do Devedor inferior a 0,25 (vinte e cinco centésimos); e

(b) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 3,00 (três inteiros).

"Dívida Bruta" corresponde à soma de empréstimos de curto e longo prazo, financiamentos, operações de securitização nas quais o Devedor figure como devedor ou cedente com coobrigação;

"Ativo Total do Devedor" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Devedor, a soma das rubricas "Ativo Circulante", "Ativo Não Circulante" e "Ativo Não Circulante Imobiliário", identificados na linha "Total do Ativo".

"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" corresponde à razão do total da receita do Devedor sobre o serviço da dívida.

"Despesa Financeira" significa o acumulado do ano fiscal corrente (i) taxas e despesas bancárias; (ii) a parcela de juros de quaisquer obrigações de pagamento diferido; (iii) todos os juros sobre o endividamento pagos ou provisionados; (iv) qualquer desconto concedido; e (v) outras perdas cambiais com efeito caixa não considerados no EBITDA, na medida em que tais despesas financeiras são atribuíveis a esse período, de acordo com as normas contábeis aceitas no Brasil e estejam devidamente escrituradas nas demonstrações

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

financeiras consolidadas auditadas do Devedor correspondentes ao mencionado período.

"EBITDA" significa: (i) receita líquida *menos* (ii) despesas administrativas, gerais e de vendas, *além de* (iii) o resultado de outras receitas operacionais menos outras despesas operacionais, *além de* (iv) a soma de qualquer depreciação ou amortização incluídas no custo dos produtos ou serviços vendidos ou em despesas administrativas, gerais e de vendas, *além de* (v) a soma dos ganhos e perdas com instrumentos de *hedge* e variação cambial com efeito caixa, *menos* (vi) qualquer variação dos mercados futuros a serem realizados incluídos no custo de bens ou serviços vendidos.

(xii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, cassação ou suspensão das licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, exigidas pela legislação e regulamentação aplicável, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos na esfera judicial ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa ou (b) que não afetem negativamente a situação financeira, econômica, operacional, reputacional ou regulatória do Devedor, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xiii) descumprimento, por si e por suas controladas e seus respectivos administradores, gestores e funcionários ("Representantes"), agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor e/ou da Bres Viracopos, conforme o caso, da Legislação Socioambiental, descumprindo medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais e a seus trabalhadores decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pelo Devedor e/ou pelo Bres Viracopos, com exigibilidade suspensa ou (b) que não afetem negativamente a situação financeira, econômica, operacional, reputacional ou regulatória do Devedor ou do Bres Viracopos, conforme o caso, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xiv) descumprimento, pelo Devedor ou pelo Bres Viracopos, por suas respectivas controladas ou seus respectivos Representantes, agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor ou da Bres Viracopos, conforme o caso, conforme aplicável, das Leis de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(xv) descumprimento, pelo Devedor ou pelo Bres Viracopos, por suas respectivas controladas ou seus respectivos Representantes, agindo no exercício de suas respectivas funções e em nome e benefício do Devedor ou da Bres Viracopos, conforme o caso, conforme aplicável, das Leis Anticorrupção; e

(xvi) caso os contratos de locação ou qualquer outro contrato que tenha por objeto a exploração do Imóvel Alienados Fiduciariamente sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de titulares dos CRI, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável.

7.7.3. Para fins de declaração da não ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Compra e Venda, no caso de Evento de Pagamento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Investidores.

7.7.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Pagamento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos na Cláusula 14.

7.7.5. Ocorrido qualquer Evento de Pagamento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 7.7.2 acima, deverá deliberar pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.7.6. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.7.2 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, em primeira e em segunda convocação, observado o quórum estabelecido na Cláusula 7.7.3 acima, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.7.7. O Devedor poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Pagamento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos na Cláusula 14 abaixo, a fim de deliberar sobre a renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver prévio*) de qualquer Evento de Pagamento Antecipado ("Assembleia de Pedido de Waiver").

7.7.8. As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração a este Termo de Securitização ou aos Contratos de Compra e Venda ou ao Contrato de Cessão em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração será considerada como autorizada se alcançado os quóruns aqui mencionados.

7.8. Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários. A partir de 15 de dezembro de 2027, o Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial das parcelas integrantes do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o disposto abaixo ("Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários").

7.8.1. O valor do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários corresponderá ao valor total ou parte do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido **(a)** de Atualização Monetária e da Remuneração, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, **(b)** dos eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, se houver; **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias pendentes; e **(d)** do prêmio, em percentual equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicados pelo prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o valor total ou parcial a ser pago antecipadamente do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme fórmula abaixo ("Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo"):

$$VPA = (VNa + J) \times (Pr/252) \times P))$$

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

onde:
VPA = Valor do Pagamento Antecipado Facultativo;

VNa = valor atualizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

J = Juros devidos na data do Pagamento Antecipado Facultativo;

P = Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo; e

Pr = quantidade de Dias Úteis da data do Pagamento Antecipado Facultativo até o fim prazo remanescente dos CRI.

7.8.2. O Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários deverá ser comunicado à Emissora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar o efetivo Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários por meio de comunicação escrita individual à Emissora ("Comunicação de Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários"). A Comunicação de Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários deverá conter: (i) a data do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se o Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários compreenderá a totalidade ou parte do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários.

7.8.3. A realização do Pagamento Antecipado Parcial dos Créditos Imobiliários que compreender apenas parte do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI deverá obedecer ao limite máximo correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do principal dos CRI.

7.9. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em Decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a contar da data do encerramento da Oferta, realizar oferta de pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários ou seu saldo, conforme o caso ("Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários"), a ser operacionalizada na forma da Cláusula 7.9.1 abaixo.

7.9.1. Na hipótese prevista na Cláusula 7.9. acima, o Devedor deverá notificar, por escrito, a Emissora, informando que deseja realizar a Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, cuja comunicação deverá conter, no mínimo: (i) o valor da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, (ii) a data em que se efetivará referido pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, que não poderá ser inferior a

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

30 (trinta) dias nem exceder 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da notificação prevista na presente Cláusula, (iii) o valor do prêmio sobre o valor objeto do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, se for o caso, o qual não poderá ser negativo, (iv) eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários pelos respectivos titulares de CRI, e (v) demais informações relevantes para a realização da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários. A apresentação de proposta de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pelo Devedor a partir da data de encerramento da Oferta ("Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários").

7.9.2. A partir do recebimento da Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá realizar a oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio de envio comunicado aos Titulares dos CRI sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual observará os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários propostos pelo Devedor, a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, da Comunicação de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.

7.9.3. Os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Securitizadora, do comunicado mencionado na Cláusula 7.9.2 acima. Após a manifestação dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI referido acima, para enviar notificação ao Devedor a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Securitizadora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.9.4. A Emissora deverá informar o Devedor, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do prazo mencionado na Cláusula 7.9.1(ii) acima, o valor do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, que deverá equivaler aos valores necessários para resgate antecipado dos CRI cujos titulares aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido de eventuais despesas. O Devedor deverá realizar o pagamento antecipado de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários correspondentes ao volume de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

7.9.5. Os CRI resgatados antecipadamente em decorrência da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.9.6. A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários objeto da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.9.7. O Devedor deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários e da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.9.8. Para os CRI custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ocorrer de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma companhia securitizadora devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

(iii) este Termo é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Termo, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Termo;

(v) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(vi) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

(vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(viii) este Termo é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

(ix) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(x) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente;

(xi) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(xiii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com o Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

(xiv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e,

(xv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.

8.2. Exatidão e Veracidade das Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas ao Investidor, e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização, restando claro que permanecerá responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160.

8.3. Alteração das Declarações: A Emissora notificará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

(i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá, inclusive: **(a)** identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e **(b)** confirmar que todos os tributos

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;

(ii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(iii) manter os documentos mencionados no inciso "ii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(iv) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e aos Coordenadores;

(vi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(vii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos;

(viii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(ix) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como as enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social, sendo certo que o encerramento do exercício social será no dia 31 de dezembro de cada ano subsequente ao ano da Emissão;

(x) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer a ele os seguintes documentos e informações, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulação específica:

a. dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

b. dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;

c. dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pelo Devedor, desde que por este entregues, nos termos da legislação vigente;

d. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

e. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

f. na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

g. no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Emissora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

h. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

i. o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xi) efetuar, com recursos do Fundo de Despesas, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos, desde que devidamente comprovadas; as despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

a. publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que vierem a ser exigidas por lei;

b. extração de certidões;

c. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

d. eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

(xii) manter sempre vigente e atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

(xiii) manter informações constantes da atualização do registro do emissor na CVM suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xiv) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(xv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xvi) comunicar no prazo de 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xvii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xviii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xix) manter:

a. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

b. na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial competente;

c. atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

d. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente;

(xx) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

pagador da Emissora e liquidante dos CRI, às expensas do Devedor, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Banco Liquidante;

(xxi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxii) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxiii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxiv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento, pelos Cedentes, Devedor e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado e manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, quais sejam, o Agente Fiduciário, o Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Auditor Independente do Patrimônio Separado. Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, observado o disposto neste Termo de Securitização, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja igual ou superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, bem como pelo Devedor;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(xxvii) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo;

(xxviii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxix) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI, da Resolução CVM 60;

(xxx) recorrer e/ou pagar, com recursos do Patrimônio Separado, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento de qualquer obrigação nos prazos previstos na Resolução CVM 60;

(xxxi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Investidores e de transferência dos CRI; **(b)** controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; **(c)** os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; **(d)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(e)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xxxii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xxxiii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas na Instituição Custodiante;

(xxxiv) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI; e,

(xxxv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições previstas neste Termo de Securitização.

8.4.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização; e

(v) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

8.5. Relatório Anual: A emissora obriga-se a enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as informações periódicas na forma do artigo 47 da Resolução CVM 60.

8.6. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e do Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês (referente ao mês anterior), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de emissão dos CRI;
(ii) saldo devedor dos CRI;
(iii) data de vencimento final dos CRI;
(iv) valor pago aos Titulares de CRI no mês; e
(v) valor recebido dos Créditos Imobiliários.

8.7. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias dos CRI e dos Créditos Imobiliários: Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas no âmbito da Cessão, a Bres Viracopos alienará e transferirá, de forma irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Emissora, dos imóveis objeto das matrículas nº 270.238 e 273.519 do 3º

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

10. REGIME FIDUCIÁRIO

10.1. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

(i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

(ii) a Alienação Fiduciária;

(iii) as Contas Centralizadoras e os Investimentos Permitidos;

(iv) os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras;

(v) o Fundo de Despesas;

(vi) os valores referentes à integralização dos CRI; e

(vii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e as Contas Centralizadoras permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e as Contas Centralizadoras e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 Lei nº 14.430.

10.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária.

10.2.3. Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária e as Contas Centralizadoras estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

10.2.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua liquidação imediata, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2.6. A Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2.5 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. 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 de Titulares de CRI acima mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.2.7. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

10.2.8. Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.

11. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

11.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o art. 28 da Lei nº 14.430, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de setembro de 2026.

11.2. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

11.3. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) com relação às CCI, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelas Contas Centralizadoras; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, conforme aplicável.

11.4. Administração Temerária: A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado, conforme decisão transitado em julgado.

11.5. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

11.6. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, a partir do subsequente ao da Emissão, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor do Patrimônio Separado e publicadas pela Emissora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o fim do exercício social.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

11.7. Auditor do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado: O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade e as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

12. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, ou a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação e/ou administração do Patrimônio Separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelo Devedor nos termos dos Contratos de Compra e Venda; e

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(v) cancelamento do registro de companhia securitizadora da Emissora.

12.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar no prazo de 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário.

12.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando as Contas Centralizadoras até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição das Contas do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

12.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado na página eletrônica da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.3. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.3.1. 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

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.2 acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.2 acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3.2. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

12.3.3. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

12.3.4. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou **(c)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos Investidores:

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas;

(v) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.4. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência em dação em pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das CCI, da Alienação Fiduciária, e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Alienação Fiduciária, e os eventuais recursos da Contas Centralizadoras que integram o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, da Alienação Fiduciária, e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, da Alienação Fiduciária, e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora nomeia e constitui a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) verificará a veracidade e a exequibilidade da Alienação Fiduciária nos prazos previstos nos Documentos da Operação, das informações e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização nos prazos previstos neste Termo de Securitização, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária não está constituída e registrada nos Cartório de Registro de Imóveis competente. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e

(ix) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

13.3. Prazo de Exercícios: o Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total dos CRI ou até sua efetiva substituição.

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

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Alienação Fiduciária, e os direitos relativos à Contas Centralizadora caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 acima;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(x) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(xiv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;

(xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, no caso de descumprimento de obrigação constante dos Documentos da Operação que enseje a aplicação de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado, comunicar os Titulares de CRI, por meio de divulgação imediata em seu site na internet, acerca da ocorrência do referido evento assim que obtiver ciência;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xviii) uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o Regime Fiduciário, fornecer, nos termos do artigo 32, §1º da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430;

(xix) disponibilizar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI atualizado, calculados na forma deste Termo de Securitização, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br);

(xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) disponibilizar, por meio de seu site na internet, no mínimo de forma trimestral, as informações previstas no artigo 10, do Anexo Complementar III, das Regras e

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Procedimentos ANBIMA, conforme aplicável; e

(xxii) disponibilizar, diariamente, o valor unitário dos CRI calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website.*

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, (1) parcela de implantação no valor de R$ 14.000,00 (quatorze 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 presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; (2) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação de índice financeiro ou razão de garantia, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. O pagamento do Agente Fiduciário será acrescido dos seguintes tributos, desde que aplicáveis: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento.

13.5.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (1) será devido pelo Devedor a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.5.2. Em caso de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

13.5.3. As parcelas citadas acima a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

13.5.4. Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando não houver recursos no Fundo de Despesas, o Devedor deverá realizar a antecipação das despesas aqui mencionadas (desde que adimplida a obrigação de prestação de contas relativa à utilização dos recursos do Fundo de Despesas, conforme indicada na Cláusula 2.9.2 acima) e, havendo negativa para custeio de tais despesas pelo Devedor, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, os quais, posteriormente, deverão ser ressarcidos integralmente pela Emissora com recursos decorrentes do Fundo de Despesas e/ou pelo Devedor. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelo Devedor. 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 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 Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 da 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 do Devedor, 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.

13.5.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 09 (nove) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou ao Devedor e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.6. 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 permanecerá sob a responsabilidade do Devedor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

13.5.7. 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, pelo Devedor ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.6. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário, devendo, todavia, continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções.

13.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído com quórum de aprovação equivalente ao voto de maioria dos presentes conforme artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.7.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos do aditamento ao presente Termo de Securitização, elaborado nos termos da Cláusula 13.9 abaixo.

13.9. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.10. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo ou na legislação para os casos dos §5º do artigo 30 e §1º do artigo 31 da Lei 14.430.

13.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, ainda, sob qualquer

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. Sem prejuízo do disposto no artigo 11, inciso V da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações técnicas e financeiras deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Realização da Assembleia Especial: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de Investidores de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

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

14.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430, a convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado no site da Emissora (https://opea.com.br/pt/) e enviado à CVM por meio do sistema de envio de Informações Periódicas da CVM, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.

14.4.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

14.4.2. Das convocações das Assembleias Especiais deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos previstos nesta Cláusula 14 e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.4.3. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.4.4. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de modo **(i)** exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

14.5. Instalação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, em qualquer convocação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.6. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais.

14.6.1. Somente poderão votar nas Assembleias Especiais os Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data da respectiva Assembleia Especial,

14.6.2. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

14.6.3. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 14.6.2 quando **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial.

14.8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

14.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

14.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá à Emissora, ao Agente Fiduciário, ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

14.12. Deliberações: Todas as deliberações, serão tomadas pelos votos favoráveis, em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, salvo se: **(i)** a regulamentação aplicável estabelecer quórum mínimo superior; ou **(ii)** disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.

14.13. Matérias e Quóruns Especiais de Deliberação: As seguintes matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem 65% (sessenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** alteração da forma de amortização dos CRI; **(ii)** alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Pagamento Antecipado; **(iii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial; **(iv)** substituição ou reforço da Alienação Fiduciária de forma diversa da pré-aprovada e já estabelecida neste Termo e nos

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

demais Documentos da Operação; **(v)** Ordem de Prioridade de Pagamentos; **(vii)** prazo de vencimento dos CRI; e **(viii)** remuneração dos CRI.

14.14. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

14.15. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda, nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

14.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria Assembleia Especial determinando a publicação de sua ata.

14.17. Dispensa: É dispensada a convocação e realização de Assembleia Especial para aprovação de alterações aos Documentos da Operação, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** para refletir alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou (**iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

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

15. DESPESAS

15.1. Despesas. As Despesas *Flat*, conforme previstas no Anexo VII deste Termo de Securitização, serão arcadas pelo Devedor por meio de depósito direto nas Contas Centralizadoras, conforme previsto na Cláusula 2.9 deste Termo, sendo que as demais despesas abaixo listadas serão pagas pelo Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, pelo Devedor ("Despesas Recorrentes do CRI" e, quando em conjunto com as Despesas *Flat*, denominadas como "Despesas"):

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(a) Remuneração da Emissora:

(i) Pela emissão dos CRI, o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. A despesa será acrescida, desde que aplicável, do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre essa remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) Pela administração do Patrimônio Separado, o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago à Emissora em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido até o 5º Dia Útil após a integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IPCA/IBGE desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Custo de Administração"). A referida remuneração será acrescida, desde que aplicável, do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre essa remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(b) Remuneração da Instituição Custodiante: Para a custódia das Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Pelo registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação: será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro;

(ii) Pela custódia das CCI será devido o montante de R$ 7.000,00 (sete mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas";

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iv) O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora;

(v) As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário;

(vi) As parcelas citadas nas cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos, desde que aplicáveis: ISS, PIS, COFINS, CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A multa, juros moratórios e atualização monetária serão arcadas diretamente pela Securitizadora; e

(viii) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão de responsabilidade do Devedor, mediante pagamento pela Emissora das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas, emitidas diretamente em nome do Devedor ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, desde que apresentados os respectivos documentos comprobatórios quanto à despesa e seu pagamento, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI.

(c) Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 13.5 acima.

(d) Comissionamento dos Coordenadores: Pela execução dos trabalhos descritos no Contrato de Distribuição visando a estruturação da Oferta e distribuição dos CRI, os Coordenadores farão jus a uma comissão no montante descrito no Contrato de Distribuição, a ser paga pelo Devedor à vista, em moeda corrente nacional, dos valores previstos no Contrato de Distribuição.

(e) As despesas com os demais prestadores de serviço, tais como a B3, a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, o assessor legal, dentre outros;

(f) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(g) Emolumentos e demais despesas de registro da CVM, da ANBIMA ou da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(h) Relacionados às assembleias especiais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões do Devedor; e

(i) Despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis a sua administração, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15.1.1. As Despesas serão devidas até a Data de Vencimento dos CRI.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da Lei 14.430 e da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. Custos de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto na Cláusulas 15.1 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;

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

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

15.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

15.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea (ii) da Cláusula 15.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra os Cedentes, o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

16.2. IRRF e CSLL

16.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

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

16.2.3. Pessoas Físicas: Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

16.2.4. Entidades Imunes e Isentas Pessoas Físicas: Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora, conforme modelo do Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065).

16.2.5. Pessoas Jurídicas não Financeiras: O IRRF retido, às alíquotas regressivas e forma de apuração descritas acima, pago por investidores que se configurem pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por centro), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.2.6. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, 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 imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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 na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053).

16.2.6.1. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme artigo 3º, incisos I e II, da Lei n° 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.

16.2.7. Investidores Residentes, Domiciliados ou com sede no Exterior: Em regra, aplica-se aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o mesmo tratamento tributário atribuído aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos moldes do artigo 78 da Lei 8.981. Nesse sentido, de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, estão atualmente isentos de IRRF.

16.2.7.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024 e que não sejam residentes de país ou jurisdição com tributação favorecida, a tributação incidente sobre os rendimentos por eles auferidos compreende Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por centro), conforme artigo 81 da Lei 8.981 c/c artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

16.2.7.2. Em observância à legislação em vigor, para os fins deste Termo, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos termos da Instrução Normativa nº 1.530/2014; e/ou (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, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, em vigor com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2265/2025, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

16.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

16.3.1. IOF/Câmbio: De acordo com a regra geral aplicável, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

16.3.2. IOF/Títulos: As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

16.4.1. As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido como o total das receitas, na sistemática não-cumulativa, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

16.4.2. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

16.4.3. As contribuições do PIS e da COFINS serão descontinuadas a partir de 1º de janeiro de 2027, com a entrada em vigor da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") em nível federal e do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") em nível estadual e municipal.

16.4.4. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas e não residentes, não há incidência dos referidos tributos.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

16.4.5. Reforma de Tributos Indiretos. Foi promulgada a Emenda Constitucional n.º 132/2023 ("EC 132/23"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. Com a publicação da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LCP 214"), houve a regulamentação da instituição do IBS, da CBS e do IS. A redação sancionada pelo Presidente da República tem sido alvo de diferentes discussões.

16.4.6. O acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI é recomendado.

17. PUBLICIDADE

17.1. Fatos e Atos Relevantes e Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://opea.com.br/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 44, §5º, artigo 45 e do artigo 46, inciso IV, alínea "b", da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

17.2. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais, nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas em vigor.

18. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro: O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Emissora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, sendo que este Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430. Adicionalmente, o Termo de Securitização e seus aditamentos, bem como as CCI, serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

19. FATORES DE RISCOS

19.1. Riscos: Os fatores de risco relacionados à Emissão e à Oferta estão devidamente descritos Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Informações: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

20.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

20.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de alteração a este Termo independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI, nos termos aqui previstos.

20.7. Assinatura Eletrônica**.** As Partes poderão assinar este Termo de Securitização digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

20.7.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

21. NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes, nos termos deste Termo, serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos deverão ser endereçados para os seguintes contatos:

Se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo/SP
At.: Flavia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Se para o Agente Fiduciário:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo/SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

21.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por e-mail, nos endereços indicados acima.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

21.3. As Partes deverão comunicar imediatamente sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

22. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

22.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO I
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	18/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

34	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	15/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	16/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	15/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	15/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	18/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	16/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15/12/2025

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, n° 555, Vila Madalena							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDOR:							
RAZÃO SOCIAL: **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**							
ADMINISTRADOR: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 20.748.515/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434							
COMPLEMENTO	bloco 7, sala 201	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

4. TÍTULO
"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57 e o **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.232/0001-34, na qualidade de vendedores, o Devedor, na qualidade de comprador, e o

BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrito no CNPJ sob o n° 09.349.537/0001-36, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 206.799.663,67 (duzentos e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), que representa a fração de 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos créditos oriundos do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.

6. CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
VALOR TOTAL DA EMISSÃO:	R$ 206.799.663,67 (duzentos e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos)
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.
JUROS:	O pagamento do valor dos Créditos Imobiliários será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
PRAZO:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da data de emissão.
DATA DE VENCIMENTO:	12 de dezembro de 2030
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram nas datas previstas no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, e o Devedor não efetue o pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis, o valor devido será acrescido de multa moratória, desde já, fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

	bem como de juros moratórios de 1% a.m., calculado *pro rata die*, em todo caso, incidindo a partir das datas de pagamentos estabelecidas no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos e até a data do efetivo pagamento.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO JUROS	Mensal, sendo o primeiro pagamento em 13 de janeiro de 2026.
DATAS DE PAGAMENTO	Conforme descrito no Suplemento A desta CCI.
LOCAL DE PAGAMENTO:	O pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis para a conta prevista no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.
SEGURO	Não aplicável.
IMÓVEL	Imóvel localizado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000 – Distrito Industrial, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13054-709, mais bem descrito e caracterizado nas matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519, todas do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP ("RGI"), observado que, em relação à matrícula nº 270.238, do RGI, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, do RGI, a Bres Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%
GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real ou fidejussória.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

SUPLEMENTO A DA CCI 01

CCV					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

29	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15/12/2025

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	FRACIONÁRIA

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, n° 555, Vila Madalena							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDOR:							
RAZÃO SOCIAL: **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**							
ADMINISTRADOR: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 20.748.515/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434							
COMPLEMENTO	bloco 7, sala 201	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

4. TÍTULO

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57, na qualidade de vendedor, o Devedor, na qualidade de comprador, e o **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76, na qualidade de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

interveniente anuente, conforme aditado tempos em tempos ("Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 40.375.336,33 (quarenta milhões, trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos), que representa a fração de 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos créditos oriundos do Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.

6. CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
VALOR TOTAL DA EMISSÃO:	R$ 40.375.336,33 (quarenta milhões, trezentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos)
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com o Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.
PRAZO:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da data de emissão.
DATA DE VENCIMENTO:	12 de dezembro de 2030.
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram nas datas previstas no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho, e o Devedor não efetue o pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis, o valor devido será acrescido de multa moratória, desde já, fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, bem como de juros moratórios de 1% a.m., calculado *pro rata die*, em todo caso, incidindo a partir das datas de pagamentos estabelecidas no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho e até a data do efetivo pagamento.
JUROS:	O pagamento do valor dos Créditos Imobiliários será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 8,1096% (oito inteiros e mil e noventa e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	Mensal, sendo o primeiro pagamento em 13 de janeiro de 2026.
DATAS DE PAGAMENTO	conforme descrito no Suplemento A desta CCI.
LOCAL DE PAGAMENTO:	O pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis para a conta prevista no Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho.
SEGURO	Não aplicável.
IMÓVEL	(a) Imóvel localizado na Via de Acesso II da BR 324, nº 178, CIA-SUL, Quadra 2, Lote 52, Condomínio Empresarial e Logístico Simões Filho, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, mais bem descrito e caracterizado nas matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910 e 9.911, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho/BA ("1º RGI de Simões Filho"), (b) Imóvel localizado na Via Acesso II da BR 324, Km 18,5, nº métrico 640, CIA-SUL, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, mais bem descrito e caracterizado na matrícula nº 11.526, do 1º RGI de Simões Filho, e (c) titular dos direitos aquisitivos sobre uma área de terreno localizada na Via de Acesso II, S/N, CIA-SUL, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, atualmente objeto da maior porção registrada no Livro 3 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias/BA ("RGI de Candeias").
GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real ou fidejussória.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

SUPLEMENTO A DA CCI 02

CCV					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai (%)**
1	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

29	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante, em 01 de dezembro de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio dos quais foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, pela Emissora, **DECLARA**, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foram entregues para custódia **(i)** 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI, que, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 01 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, da classe única, em série única, da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão da Emissora, tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor; e **(ii)** 1 (uma) via do Termo de Securitização.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, da classe única, em série única, de sua 560ª (quingentésima sexagésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor ("Código de Ofertas Públicas"), e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538- 132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), e do **BANCO BRADESCO BBI S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores" e "Oferta", respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI**,** declarar que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na Emissão;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, o Fundo de Despesas, a Alienação Fiduciária e as Contas Centralizadoras, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes a eles, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, do Fundo de Despesas, da Alienação Fiduciária e das Contas Centralizadoras, na forma do artigo 25 da Lei 14.430;

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

(iii) com base na auditoria realizada na Oferta, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas e que venham a ser prestadas, pela Emissora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Termo de Securitização") e no *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto Preliminar"), e que venham a ser prestadas no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo");

(iv) **(a)** as informações fornecidas ao mercado no Prospecto Preliminar, e que venham a ser fornecidas no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, conforme o caso, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o Código de Ofertas Públicas da ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA; e

(vi) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI a serem ofertados, da Emissora, do **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.232/0001-34, do **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.000.013/0001-57, e do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81, de suas atividades, de suas situações econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, e com o artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO V

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	BRRBRACRI4G2	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0909907	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	7812867,86	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	BRAPCSCRI2A9	6648056,28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	BRRBRACRI4M0	185000000	185000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	BRRBRACRI4N8	185000000	185000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	BRRBRACRI4P3	75000000	75000	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	BRRBRACRI4P3	75000000	75000	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181659	BRAPCECRI028	116819000	116819	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904811	BRAPCSCRI3Q3	8393923,23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0905816	BRAPCSCRI3R1	932661,72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904616	BRAPCSCRI3S9	5545942,65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904617	BRAPCSCRI3T7	978694,38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	BRAPCSCRI2Y9	1953216,64	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	BRAPCSCRI333	70000000	70000	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	BRAPCSCRI358	10304801,9	103	IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	BRAPCSCRI366	4281538,38	42	IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	BRAPCSCRI374	5634071,52	56	IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18C0043043	BRAPCSCRI382	6348333,2	5000	IPCA + 7,0000 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	BRAPCSCRI3K6	2297000	2297	IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	BRAPCSCRI3L4	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879606	BRAPCSCRI3M2	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	BRAPCSCRI3J8	20672000	20672	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	BRAPCSCRI4E7	155000000	155000	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	BRRBRACRI5B0	120000000	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	BRRBRACRI5D6	27692276,9	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	BRRBRACRI5E4	2307692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	BRRBRACRI5F1	258461539	258461	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	BRRBRACRI598	136442307	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	BRRBRACRI5J3	28942307,7	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	BRAPCSCRI4Y5	310000000	310000	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	BRAPCSCRI4Z2	310000000	310000	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	BRRBRACRI5S4	200000000	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	BRAPCSCRI5T2	551100000	551100	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	BRGAIACRI477	18100000	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	BRAPCSCRI6O1	48000000	48000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	BRRBRACRI6E2	196000000	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	BRRBRACRI6M5	234000000	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	BRAPCSCRI6P8	72000000	72000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	BRRBRACRI6H5	51200000	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	BRRBRACRI6I3	83974946,7	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	BRRBRACRI6J1	74577750,2	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	BRRBRACRI6K9	126025053	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	BRRBRACRI6L7	111922250	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	BRRBRACRI6F9	50000000	50000	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	BRRBRACRI6G7	140000000	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	BRAPCSCRI4F4	145000000	145000	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	BRRBRACRI6U8	24300000	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	BRAPCSCRI7N1	31160794,2	30000	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	BRAPCSCRI7O9	40000000	40000	0,00%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0946112	BRAPCSCRI7Q4	4600000	4600	IGPM + 10,0000 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	BRRBRACRI705	36800000	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	BRAPCSCRI7R2	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	BRAPCSCRI7S0	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	BRAPCSCRI7V4	99801000	99801	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	BRAPCSCRI7X0	38250000	38250000	IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	BRAPCSCRI804	650000000	650000000	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	BRAPCSCRI861	45000000	45000	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	BRAPCSCRI895	50000000	50000	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	EKKO III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	BRAPCSCRI8A6	33179957,4	30000	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	BRRBRACRI7C4	35000000	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	BRRBRACRI7E0	50000000	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	BRAPCSCRI8G3	50000000	50000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	BRAPCSCRI8E8	6500000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	BRAPCSCRI8F5	9500000	9500	IPCA + 7,2500 %	1	328	10/11/2020	10/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	BRAPCSCRI8H1	150000000	150000	CDI + 2,7000 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	BRAPCSCRI8K5	44000000	44000000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	BRAPCSCRI8I9	70000000	70000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	BRAPCSCRI8Q2	82589574	82589574	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	BRAPCSCRI8R0	98160580	98160580	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	BRRBRACRI7N1	29287000	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	BRRBRACRI7M3	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	BRAPCSCRI8W0	5689501,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	BRAPCSCRI903	18020000	18020	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	BRAPCSCRI911	16754141,4	16000	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	BRAPCSCRI929	4188535,36	4000	0,00%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	BRAPCSCRI937	26250000	26250	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	BRAPCSCRI945	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619335	BRAPCSCRI986	160000000	160000	CDI + 2,1500 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619340	BRAPCSCRI994	100000000	100000	9,46%	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	BRRBRACRI804	1935000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	BRRBRACRI812	753000	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	BRRBRACRI820	1935000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	BRRBRACRI838	752000	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	BRAPCSCRI9D8	400000000	400000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	BRRBRACRI853	11500000	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	BRRBRACRI861	41500000	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	BRAPCSCRI9F3	28000000	28000	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	BRAPCSCRI9I7	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	BRAPCSCRI9B2	62619355,6	62500	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	BRAPCSCRI9C0	11050474,5	10000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	BRRBRACRI887	60000000	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	BRAPCSCRI9L1	64000000	64000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	BRRBRACRI895	30286159,9	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469		100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	BRRBRACRI8A6	115000000	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	BRAPCSCRI9P2	75000000	75000	IPCA + 7,0500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	BRAPCSCRI9G1	35514050,9	25000	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	BRAPCSCRI9H9	6267185,45	6250	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	BRAPCSCRI9Q0	650000000	650000	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	BRAPCSCRI9R8	15148708,9	149	IPCA + 10,2000 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	BRAPCSCRI9S6	142350000	142350	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	BRRBRACRI8I9	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	BRRBRACRI8H1	62200000	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	BRRBRACRI8J7	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	BRAPCSCRI9W8	55000000	55000	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1035597	BRAPCSCRIA28	100000000	100000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	BRRBRACRI8N9	45514291,4	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	BRAPCSCRIA77	80000000	80000	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	BRAPCSCRIA85	100000000	100000	IPCA + 7,1637 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	BRRBRACRI911	42000000	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	BRRBRACRI8Y6	41007062,5	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151176	BRAPCSCRIAC6	19209130,2	20000	IPCA + 8,2500 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	BRAPCSCRIAD4	4802282,6	4000	IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	BRAPCSCRIAF9	10500000	10500000	IPCA + 10,0000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	BFABBRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	BRRBRACRA0V7	777131000	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	BRRBRACRA0W5	422869000	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	BRRBRACRI8X8	105000000	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	BRAPCSCRIAN3	105000000	105000	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	BRAPCSCRIAO1	18000000	18000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	BRRBRACRI8U4	24750000	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	BRAPCSCRIAK9	11000000	11000	CDI + 6,8000 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	BRAPCSCRIAL7	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	BRAPCSCRIAM5	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	BRRBRACRI8Z3	110000000	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	BRRBRACRI960	60000000	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	BRRBRACRI978	20000000	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	BRRBRACRI986	60000000	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	BRRBRACRI994	20000000	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	BRRBRACRI9A4	5400000	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	BRRBRACRI9B2	1350000	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	BRRBRACRI9C0	3400000	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	BRRBRACRI9D8	850000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	BRRBRACRI9E6	3200000	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	BRRBRACRI9F3	800000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	BRRBRACRI9D8	29865000	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	BRAPCSCRIB19	110000000	110000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	BRRBRACRI9P2	15000000	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	BRRBRACRI9Q0	5000000	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	BRRBRACRA0Z8	500000000	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	BRRBRACRI9U2	80000000	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	BRAPCSCRIB76	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	BRAPCSCRIB84	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	BRAPCSCRIAP8	982526000	982526	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	BRAPCSCRIAQ6	517474000	517474	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	BRAPCSCRIBB6	16724705,5	20000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	BRAPCSCRIBC4	43275294,5	40000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	BRRBRACRIA28	166500000	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	BRAPCSCRIBA8	95400000	95400	6,50%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	BRAPCSCRIB92	80000000	80000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	BRRBRACRIA36	135000000	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	BRAPCSCRIBE0	33283000	33283	IPCA + 10,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	BRAPCSCRIBF7	43000000	43000	IPCA + 11,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	BRRBRACRI3F6	275201598	275	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	BRRBRACRIA85	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	BRRBRACRIAK9	180315563	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	BRRBRACRIAI3	443460825	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	BRRBRACRIAJ1	257019717	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	BRRBRACRIAH5	403742271	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	BRRBRACRIAB8	13950000	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	BRRBRACRIAF9	28947000	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	BRRBRACRIA93	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419		100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	BRRBRACRIAD4	175750000	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	BRRBRACRIAG7	71657000	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	BRRBRACRIAE2	109736818	109736818	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	BRAPCSCRIBP6	109669186	100000	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	BRRBRACRIAO1	160000000	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	BRAPCSCRIBL5	37000000	37000	IPCA + 10,5000 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	BRAPCSCRIBQ4	175000000	175000	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	BRAPCSCRIBQ4	90000000	90000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	BRAPCSCRIBT8	58200000	58200	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	BRRBRACRA132	50000000	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	BRAPCSCRIBU6	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	BRAPCSCRIBV4	8571429	8000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	BRRBRACRA1A9	15000000	1500	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	BRRBRACRA1B7	60000000	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	BRRBRACRI671	28131000	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	BRRBRACRIAV6	25500000	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	BRRBRACRIAW4	57866000	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	BRRBRACRIB01	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	BRAPCSCRA116	83509000	83509	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	BRRBRACRIAL7	340000000	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	BRRBRACRIB92	60749000	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	BRRBRACRIBE0	14040000	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	BRRBRACRIBF7	1560000	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	BRRBRACRIBG5	73000000	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	BRRBRACRIBB6	50000000	50000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	BRRBRACRIBC4	10000000	10000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	BRRBRACRA1M4	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	BRRBRACRA1N2	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	BRRBRACRIBD2	75000000	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	BRRBRACRA1K8	24000000	24000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	BRRBRACRA1L6	16000000	16000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	BRRBRACRIBK7	115000000	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	BRRBRACRIB19	548862000	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	BRAPCSCRICH1	50400000	50400	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	BRAPCSCRICI9	23158500	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	BRAPCSCRICJ7	54036500	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	BRAPCSCRICN9	40000000	40000	CDI + 3,5000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	BRAPCSCRA157	293000000	293000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	BRRBRACRIC59	7860000	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	BRRBRACRIC67	16340000	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	BRAPCSCRICX8	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	BRRBRACRICC2	240329443	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	BRRBRACRICX8	276000000	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	BRRBRACRICY6	35000000	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	BRRBRACRICR0	125000000	125000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	BRRBRACRICS8	150000000	150000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	BRRBRACRICT6	100000000	100000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	BRRBRACRICU4	100000000	100000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	BRRBRACRICV2	150000000	150000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	BRRBRACRICW0	132000000	132000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	BRRBRACRICM1	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	BRRBRACRICN9	10000000	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	BRRBRACRICO7	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	BRRBRACRICP4	10000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	BRAPCSCRID41	50000000	50000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	BRRBRACRICQ2	24000000	24000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	BRAPCSCRIE16	67450000	67450000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	BRAPCSCRIE24	26000000	26000000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652970	BRAPCSCRIE32	22671963	22671963	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652976	BRAPCSCRIE40	29030490	29030490	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	BRRBRACRID25	546000000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	BRRBRACRID33	125000000	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	BRRBRACRID41	326000000	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	BRRBRACRID58	94750000	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	BRRBRACRID66	491400000	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	BRRBRACRIDA4	436800000	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	BRRBRACRIDE6	382200000	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	BRRBRACRIDF3	87500000	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	BRRBRACRIDG1	282200000	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	BRRBRACRIDH9	66325000	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	BRRBRACRIDI7	327600000	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	BRRBRACRID74	112500000	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	BRRBRACRID82	293400000	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	BRRBRACRID90	85275000	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	BRRBRACRIDB2	100000000	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	BRRBRACRIDC0	260800000	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	BRRBRACRIDJ5	75000000	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	BRRBRACRIDK3	195600000	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	BRRBRACRIDI7	56850000	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	BRRBRACRIDD8	75800000	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA2H2	11000000	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314836	BRAPCSCRID90	300000000	300000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	BRAPCSCRIEH7	120000000	120000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1666875	BRAPCSCRIEV8	142965000	142965	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	BRAPCSCRIEW6	115788000	115788	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1664933	BRAPCSCRIEU0	88612000	88612	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	BRRBRACRIE32	65712000	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	BRAPCSCRIET2	24400000	24400	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408303	BRAPCSCRIEI5	72962000	72962	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	Direitos Creditorios, Fiança N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408286	BRAPCSCRIEJ3	55245000	55245	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1414303	BRAPCSCRIEK1	471793000	471793	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	BRRBRACRIE40	5993000	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	BRRBRACRIE57	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	BRRBRACRIE65	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	BRRBRACRIE73	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	BRRBRACRIE81	3661000	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	BRRBRACRIE99	1546000	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1293391	BRAPCSCRIFK8	21000000	21000	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	BRRBRACRIEH7	353103152	353103	6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ASX	BRAPCSCRA1I2	83115000	83115	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1423499	BRAPCSCRIFP7	80000000	80000	IPCA + 10,5000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	BRRBRACRI655	60000000	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	BRRBRACRIFD3	163000000	163000	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	BRRBRACRIEO3	19921000	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	BRRBRACRIFA9	103000000	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	BRRBRACRA2I0	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1319996	BRAPCSCR0004	60000000	60000	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1320039	BRAPCSCR0012	40000000	40000	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	BRRBRACRIFN2	71000000	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	BRRBRACRIFO0	101000000	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0241956	BRAPCSCRIG48	100000000	100000	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1116745	BRAPCSCRIG55	31100000	31100	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	BRRBRACRIG06	45000000	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	BRRBRACRIG55	150000000	150000	CDI + 4,9500 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1603918	BRAPCSCRIGD1	30000000	30000	CDI + 5,7500 %	99	1	29/12/2022	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	BRIMWLCRA5Y8	52500000	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	BRIMWLCRA5Z5	11250000	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	BRIMWLCRA606	11250000	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668224	BRAPCSCRIGE9	130000000	130000	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	BRRBRACRIGM2	22000000	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	BRRBRACRIGY7	17095000	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0005202	BRAPCSCRIGN0	60000000	60000	CDI + 2,0000 %	128	ÚNICA	14/02/2023	20/02/2026	EKKO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023004SA	BRAPCSCRA1Q5	40000000	40000	4,50%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173345	BRAPCSCRIHG2	50000000	50000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173427	BRAPCSCRIHH0	25000000	25000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2831601	BRIMWLCRIFI5	39000000	39000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0888626	BRAPCSCRIHE7	132343000	132343	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0894030	BRAPCSCRIHF4	30596000	30596	8,90%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	BRRBRACRA371	55000000	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0009002	BRAPCSCRIHX7	130000000	130000	CDI + 2,3000 %	171	ÚNICA	12/06/2023	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	BRRBRACRA397	75000000	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	BRRBRACRA3A5	15000000	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND		10000000	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079713	BRAPCSCRIHS7	18000000	18000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079719	BRAPCSCRIHT5	7000000	7000	126,80%	123	2	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081237	BRAPCSCRIHU3	7000000	7000	IPCA + 126,8000 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081252	BRAPCSCRIHV1	5000000	5000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	16/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081256	BRAPCSCRIHW9	5000000	5000	126,80%	123	5	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	BRRBRACRIHB3	144000000	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1781398	BRAPCSCRIIC9	60000000	60000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	OAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	BRRBRACRII95	86670000	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	BRRBRACRIIA3	43330000	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	BRRBRACRA3H0	250000000	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E2052240	BRAPCSCRIIF2	85000000	85000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2454937	BRAPCSCRIIR7	145721000	145721	CDI + 1,0000 %	192	1	15/07/2023	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455004	BRAPCSCRIIS5	878503000	878503	11,75%	192	2	15/07/2023	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455020	BRAPCSCRIIT3	46622000	46622	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	BRRBRACRA3K4	120000000	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			45000000	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006401	BRAPCSCRIIO4	70000000	70000	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006601	BRAPCSCRIIP1	41000000	41000	9,50%	189	2	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G2012305	BRAPCSCRIJB9	38780000	38780	11%	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Outros

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	BRRBRACRIJB9	177129756	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446053	BRAPCSCRIJ52	35000000	35000	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446061	BRAPCSCRIJ60	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	BRRBRACRIHW9	10894000	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0230I7L	BRRBRACRA3U3	120000000	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	BRRBRACRIH88	215904000	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	BRRBRACRIJ45	107494000	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H0096476	BRAPCSCRIJE3	51000000	51000	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1487992	BRAPCSCRIJL8	29100000	29100	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1607023	BRAPCSCRIJM6	62445178	62445178	10,70%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	BRRBRACRIJ52	1240000000	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	BRRBRACRIJ52	1240000000	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	BRRBRACRIJ52	1240000000	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	BRAPCSCRIGZ4	300000000	300000	CDI + 4,9000 %	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	BRRBRACRA0S3	1489344000	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	BRRBCSCRI2Q2	276600636	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0880938	BRAPCSCRI9Y4	48000000	48000	IPCA + 10,5000 %	1	383	14/06/2021	22/06/2026	TRUE SEC-DAMHA - VECTIS DAMHA - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661127	BRAPCSCRIB27	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	463	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661183	BRAPCSCRIB35	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	464	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1442201	BRAPCSCRIEX4	38596000	38596	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300K2A	BRRBRACRA439	40000000	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	BRRBRACRIJY1	120000000	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	BRRBRACRIJG8	177072000	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	BRRBRACRIJG8	243380000	243380	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	BRRBRACRIJG8	24380000	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	BRRBRACRIJG8	55022000	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	BRRBRACRIJP9	102672081	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA405	11000000	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300KZL	BRAPCSCRA215	100000000	100000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019001	BRAPCSCRIK75	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	BRRBRACRA3Z2	25000000	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	BRRBRACRA3X7	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135495	BRAPCSCRIKM4	3500000	3500	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1142107	BRAPCSCRIKL6	28000000	28000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	BRRBRACRIKD3	58300000	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135548	BRAPCSCRIKN2	3000000	3000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135553	BRAPCSCRIKO0	2500000	2500	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135558	BRAPCSCRIKP7	2500000	2500	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135622	BRAPCSCRIKQ5	2500000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135681	BRAPCSCRIKR3	1900000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LG9	BRAPCSCRA223	40000000	40000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	BRRBRACRIKF8	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	BRAPCSCRIKS1	65000000	65000	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450858	BRAPCSCRIKT9	22000000	22000	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450937	BRAPCSCRIKU7	10000000	10000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LWZ	BRAPCSCRA231	150000000	150000	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M2H	BRAPCSCRA249	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	BRRBRACRIK34	94000000	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	BRRBRACRIK75	31545000	31545	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	BRRBRACRIKO0	30000000	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QUP	BRAPCSCRA298	24000000	24000	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	SBA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP6	BRAPCSCRA264	96000000	96000	5%	77	1	20/11/2023	20/08/2027	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP7	BRAPCSCRA272	25000000	25000	CDI + 6,0000 %	77	2	20/11/2023	21/08/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP8	BRAPCSCRA280	55000000	55000	CDI + 6,0000 %	77	3	20/11/2023	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019401	BRAPCSCRIKA9	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266232	BRAPCSCRILJ8	200000000	200000	CDI + 2,5500 %	240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300RXL	BRAPCSCRA2E9	70000000	70000	CDI + 5,0000 %	68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1737583	BRAPCSCRIMB3	41000000	41000	4,30%	238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	LAFAETE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	BRRBRACRILE9	37500000	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	BRRBRACRILF6	37500000	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	BRRBRADBS0D2	545000000	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	BRRBRADBS0E0	650000000	650000	CDI + 5,8500 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	BRRBRADBS0F7	200000000	200000	19,81%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	BRRBRACRA561	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	BRRBRACRA546	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159971	BRAPCSCRIMH0	114998540	99000	CDI + 3,4500 %	272	1	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159982	BRAPCSCRIMI8	1161601,41	1000	CDI + 8,4500 %	272	2	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1953232	BRAPCSCRIMG2	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0Q	BRAPCSCRA2F6	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0T	BRAPCSCRA2G4	35000000	35000	CDI + 6,7282 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0U	BRAPCSCRA2H2	15000000	15000	CDI + 6,7282 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	BRRBRACRILW1	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	BRRBRACRILX9	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240005L	BRAPCSCRA2O8	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	83	1	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240005M	BRAPCSCRA2P5	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	83	2	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	BRRBRACRIM24	87750000	87750	IPCA + 9,3870 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	BRRBRACRILY7	1030000000	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	BRRBRACRIM81	67100000	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	BRRBRACRIMA5	16787000	16787	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	BRRBRACRIKB7	63800000	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	BRRBRACRIKC5	95700000	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	BRRBRACRILM2	162000000	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266231	BRAPCSCRIMX7	24000000	24000	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2809383	BRAPCSCRIMY5	6000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	BRAPCSCRIN72	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	BRAPCSCRIN80	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	BRRBRACRIMN8	352502000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	BRRBRACRIMO6	377919000	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	BRRBRACRIMP3	469579000	469579	11,67%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1646537	BRAPCSCRIKX1	40000000	40000000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2246101	BRAPCSCRINC9	32000000	32000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638623	BRAPCSCRINH8	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638640	BRAPCSCRINH8	20765000	20765	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	BRRBRACRA587	40000000	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	BRRBRACRIN07	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	BRRBRACRIN15	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	BRRBRACRIN23	100000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	BRRBRADBS0J9	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007013	BRAPCSCRINL0	200000000	200000	2,10%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007014	BRAPCSCRINM8	87800000	87800	10,63%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	BRRBRACRIN98	28000000	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007011	BRAPCSCRINJ4	257512500	257512500	7,40%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007012	BRAPCSCRINK2	57487500	57487500	7%	296	2	28/03/2024	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	BRAPCSCRINE5	305000000	305000	IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	BRRBRADBS0G5	500000000	500000	CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	BRRBRADBS0H3	500000000	500000	11,60%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	BRRBRADBS0I1	500000000	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	BRRBRACRIN64	87710000	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	BRRBRACRIN72	10000	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	BRRBRACRIND7	100000000	100000	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	BRRBRACRINE5	100000000	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1988647	BRAPCSCRINN6	92000000	92000	IPCA	283	1	25/03/2024	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	BRRBRACRINF2	72221987,3	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	BRRBRACRING0	38235116,6	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	BRRBRACRINX5	21250000	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	BRRBRACRINY3	21250000	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	BRRBRACRINZ0	33750000	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	BRRBRACRIO06	33750000	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	BRRBRACRINA3	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	BRRBRACRINB1	20000000	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	BRRBRACR0046	170000000	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	BRRBRACR0053	30000000	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1773235	BRAPCSCRIMC1	228500000	228500	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	14/02/2036	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			11000000	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	BRRBRACRA405	11000000	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313768	BRAPCSCRINW7	550000000	550000	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313855	BRAPCSCRINX5	550000000	550000	Não há	309	2	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	BRAPCSCRINY3	550000000	550000	12,44%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	CURY	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	BRRBRACRA5C6	36000000	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	BRRBRACRIO48	101450000	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	BRRBRACRIO55	80000000	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	BRRBRACRIO63	81050000	81050	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	BRRBRACRIO71	50000000	50000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	BRRBRACRIN31	80000000	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	BRRBRACRIO89	59500000	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	BRRBRACRIO97	25500000	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240060P	BRRBRACRA5E2	70000000	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	BRRBRACRINH8	14350000	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	BRRBRACRINI6	14350000	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	BRRBRACRINJ4	14350000	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	BRRBRACRA5D4	50000000	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2030	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2388811	BRAPCSCRIOT1	19800000	19800	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA	31/05/2024	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	BRRBRACRIOA1	350000000	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	BRRBRACRIOB9	551917000	551917	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	BRAPCSCRIO30	36200000	36200	CDI + 3,2500 %	83	2	24/08/2022	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	BRAPCSCRIO48	34400000	34400	CDI + 3,2500 %	83	3	24/08/2022	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680472	BRAPCSCRIO55	1000	1	CDI + 4,7500 %	83	4	02/05/2024	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680473	BRAPCSCRIO63	10000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	5	02/05/2024	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680474	BRAPCSCRIO71	10000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	6	02/05/2024	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	BRRBRACRIOF0	90000000	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	BRRBRACRIOM6	110000000	110000	CDI + 3,7000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538854	BRAPCSCRIOY1	98320000	98320	CDI + 1,3000 %	332	1	17/06/2024	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538853	BRAPCSCRIOZ8	147480000	147480	IPCA + 7,5953 %	332	2	17/06/2024	17/02/2031	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2541339	BRAPCSCRIP39	54200000	54200	IPCA + 7,5953 %	332	3	17/06/2024	16/06/2036	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	BRAPCSCRIP05	259965000	259965000	IPCA + 7,8700 %	328	1	28/06/2024	15/03/2033	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538088	BRAPCSCRIP13	58035000	58035000	IPCA + 7,0000 %	328	2	28/06/2024	15/10/2035	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	BRRBRACRIOO2	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	BRRBRACRIOP9	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	BRRBRACRIOQ7	5000000	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538085	BRAPCSCRIOW5	150000000	150000	CDI + 3,5000 %	314	1	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538086	BRAPCSCRIOX3	80000000	80000	CDI + 3,5000 %	314	2	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	BRRBRACRIOV7	57000000	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	BRRBRADBS0K7	57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816823	BRAPCSCRIOI4	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	318	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816837	BRAPCSCRIOJ2	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	318	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816944	BRAPCSCRIOM6	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	319	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816988	BRAPCSCRION4	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	319	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817013	BRAPCSCRIOQ7	26838000	26838	CDI + 4,0000 %	320	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817014	BRAPCSCRIOR5	11502000	11502	CDI + 9,0000 %	320	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	BRRBRACRIOX3	170000000	170000	13,75%	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	BRRBRACRIOK0	37500000	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	BRRBRACRIOW5	340000000	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	BRRBRACRIOZ8	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H4162216	BRRBRACRIP05	13000000	13000	CDI + 5,0000 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007KB	BRAPCSCRA371	130000000	130000	CDI + 4,7500 %	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	CORURIPE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	BRRBRACRIOY1	16319000	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	BRRBRACRIP13	230000000	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	BRRBRACRIP96	16000000	16000	CDI + 3,7000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	BRRBRACRIOT1	55000000	55000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191694	BRAPCSCRIPC4	100000000	100000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	BRRBRACRA5Q6	250000000	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	BRRBRACRA5R4	100000000	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	BRRBRACRIP62	12000000	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	BRRBRACRIP70	10000000	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	BRRBRACRIP88	18000000	18000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BT	BRAPCSCRA314	100000000	100000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BU	BRAPCSCRA322	200000000	200000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	BRRBRACRIPG5	41689000	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	BRRBRACRIPH3	44311000	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	BRRBRACRIPD2	40000000	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	BRRBRACRIPE0	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	BRRBRACRIPF7	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086H	BRRBRACRA5S2	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086I	BRRBRACRA5T0	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086N	BRAPCSCRA3A5	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2536115	BRRBRACRIPX0	180942000	180942	IPCA + 9,0000 %	333	ÚNICA	19/09/2024	08/07/2026	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2775710	BRAPCSCRIPR2	9800000	9800	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	BRRBRACRIPJ9	94000000	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HM	BRRBRACRA5U8	70000000	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	BRRBRACRA5N3	50000000	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	BRRBRACRA5O1	38000000	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	BRRBRACRA5P8	12000000	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2819302	BRAPCSCRIPT8	110500000	110500	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2824961	BRAPCSCRIPY8	110500000	110500	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558404	BRAPCSCRIQ46	322000000	322000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	BRAPCSCRIQ38	105000000	105000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	10/10/2044	PONTTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1647848	BRRBRACRIPR2	37716000	37716	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVITAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1345178	BRAPCSCRIQ53	321750000	321750	IPCA + 8,2764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1521991	BRAPCSCRIQ87	100614000	100614	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	DIRECIONAL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	BRRBRACRIPI1	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2816828	BRAPCSCRIPS0	250000000	250000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	BRRBRACRIPV4	25000000	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	BRRBRACRIPW2	25000000	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	BRAPCSCRIQ61	203557500	203557500	IPCA + 8,2500 %	346	1	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419237	BRAPCSCRIQ79	45442500	45442500	IPCA + 7,0000 %	346	2	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	BRRBRACRIPS0	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	BRRBRACRIPT8	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	BRRBRACRIPU6	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	BRAPCSCRIQH1	600000000	600000	110,0000% CDI	358	1	15/10/2024	15/10/2029	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980417	BRAPCSCRIQI9	102775000	102775	IPCA + 8,0483 %	358	2	15/10/2024	15/10/2031	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	BRRBRACRIPM3	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617802	BRAPCSCRIQD0	60000000	60000	CDI + 4,7500 %	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	SOUZA ARAUJO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	BRAPCSCRIQF5	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	352	1	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980374	BRAPCSCRIQG3	36500000	36500	CDI + 5,5000 %	352	2	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617805	BRAPCSCRIQA6	30000000	30000	CDI + 5,2500 %	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	MISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	BRRBRACRIPO9	70000000	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	BRRBRACRIPP6	20000000	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	BRRBRACRIPQ4	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240093W	BRRBRACRA5W4	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	BRRBRACRIQ20	88476000	88476	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	BRRBRACRIQ38	141524000	141524	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	BRRBRACRIQI9	75000000	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	BRRBRACRA5X2	20000000	20000	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	BRRBRACRA5Y0	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	BRRBRACRIQA6	31000000	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	BRRBRACRIQC2	48000000	48000	8,50%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617801	BRAPCSCRIQE8	127500000	127500	IPCA + 10,7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	CAMAÇARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	BRRBRACRIQE8	68000000	68000	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	BRRBRACRIQF5	17000000	17000	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	BRRBRACRIQ61	85000000	85000	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	BRRBRACRIR11	32000000	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	BRRBRACRIR29	8000000	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	BRRBRACRIQW0	126424000	126424	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	BRRBRACRIQX8	126424000	126424	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	BRRBRACRA603	0	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	BRRBRACRA611	92423000	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	BRRBRACRIQ46	16250000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	BRRBRACRIQ53	17375000	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	BRRBRACRIR94	23000000	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	BRRBRACRIQG3	110000000	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	BRRBRACRIQH1	130000000	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109919	BRAPCSCRIQU4	72889572	60000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109920	BRAPCSCRIQV2	6989410,98	6000	CDI + 2,5000 %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	BRRBRACRIPC4	50000000	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	BRRBRACRIRF3	30000000	30000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1731612	BRRBRACRIRB2	18000000	18000	12,29%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			495000000	495000000	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL0	BRRBRACRA645	975000000	975000000	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL1	CRA02400BL1	495000000	495000000	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL2	BRRBRACRA660	30000	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	BRRBRACRIRE6	850000000	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	BRRBRACRIRN7	45000000	45000	5,30%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2592164	BRRBRACRIRQ0	9300000	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004003	BRRBRACRIRG1	100000000	100000	112,0000% CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004004	BRRBRACRIRH9	100000000	100000	Não há	347	2	15/12/2024	15/12/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004005	BRRBRACRIRI7	100000000	100000	17,00%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW2	BRRBRACRA629	200000000	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW3	BRRBRACRA637	50000000	50000	3,30%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115402	BRAPCSCRIQW0	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115403	BRAPCSCRIQX8	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115404	BRAPCSCRIQY6	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115405	BRAPCSCRIQZ3	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117888	BRAPCSCRIR03	27125000	27125	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117889	BRAPCSCRIR11	52500000	52500	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117890	BRAPCSCRIR29	27125000	27125	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117891	BRAPCSCRIR37	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054		150000000	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			31500000	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	BRRBRACRIRZ1	95698000	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	BRRBRACRIRO5	44470000	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2039	GD ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	BRRBRACRIQJ7	196000000	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	BRRBRACRIRW8	94300000	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	BRRBRACRIRX6	86400000	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	BRRBRACRIRY4	86400000	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2591027	BRRBRACRIRP2	42300000	42300	1,60%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007474	BRAPCSCRIR45	238710000	238710	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007521	BRAPCSCRIR52	53290000	53290	7%	376	2	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2128983	BRRBRACR00I2	360000000	360000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2572980	BRRBRACRIPY8	120000000	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2015239	BRRBRACRIS10	220000000	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	BRRBRACRIS51	100000000	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			30000000	30000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681486	BRRBRACRIRT4	80581000	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681487	BRRBRACRIRU2	120872000	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681488	BRRBRACRIRV0	44221000	44221	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL7	BRRBRACRA6F7	100000000	100000	3,50%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	BRRBRACRISO3	23725000	23725	4,07%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CYS	BRRBRACRA6A8	33712000	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2297125	BRRBRACRISG9	18000000	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0011203	BRRBRACRISH7	8000000	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802	BRRBRACRISI5	8000000	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0001604	BRRBRACRISJ3	7000000	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2411832	BRRBRACRISA2	47300000	47300	1,50%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329409	BRRBRACRIS93	83000000	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329410	BRRBRACRIS77	20000000	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329411	BRRBRACRIS85	5000000	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2679482	BRRBRACRIS28	25656000	25656	9,50%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093500	BRAPCSCRIR60	38295000	38295	IPCA + 9,8000 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685249	BRRBRACRIRR8	25902077	25902077	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685250	BRRBRACRIRS6	8634025	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3225586	BRRBRACRIST2	16500000	16500	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			16500000	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J0010801	BRRBRACRISV8	16500000	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C0000401	BRRBRACRISW6	16500000	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2680288	BRRBRACRISP0	40306000	40306	1,50%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3357433	BRRBRACRISY2	8500000	8500	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	TERRACE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1904683	BRRBRACRISB0	400000000	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1945746	BRRBRACRISC8	400000000	400000	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946535	BRRBRACRISD6	400000000	400000	15,09%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946537	BRRBRACRISE4	400000000	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	CURY	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3217852	BRRBRACRISX4	72000000	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2323039	BRRBRACRISF1	407000000	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU V AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	60000000	60000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400D4A	BRRBRACRA694	150000000	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	44016	4,80%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	12810	4,80%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102412	BRRBRACRISS4	3174000	3174	4,80%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500001	BRADESCOBM	500000000	500000	0,60%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500003	BRADESCOBM	500000000	500000	0,60%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250005M	BRADESCOBM	500000000	500000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250005L	BRADESCOBM	500000000	500000	0,90%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	BRRBRACRIS02	37000000	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173172	BRRBRACR00J0	164450000	164450	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173332	BRRBRACR00K8	83490000	83490	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173333	BRRBRACR00L6	83490000	83490	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL4	BRRBRACRA6H3	85800000	85800	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL5	BRRBRACRA6I1	43560000	43560	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL6	BRRBRACRA6J9	2640000	2640	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	BRRBRACRISM7	43875000	43875	4,07%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728240	BRRBRACRISN5	12775000	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728252	BRRBRACRISK1	23625000	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2616103	BRRBRACRISL9	60000000	60000	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029849	BRRBRACRIS36	10000000	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029850	BRRBRACRIS44	13000000	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093503	BRAPCSCRIR78	12765000	12765	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4849564	BRRBRACRIQK5	17700000	17700	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851828		11600000	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851835		14000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851840		12000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851886		25238000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851929		14965000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851935		4000000	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853247		4000000	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853293		4000000	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853312		12497000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B5	BRRBRACRA6K7	75000000	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B6	BRRBRACRA6L5	75000000	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1807919	BRRBRACRIS69	47500000	47500	4,50%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2619772	BRRBRACRIT43	302500000	302500	1,50%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MB	BRRBRACRA6O9	300000000	300000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MC	BRRBRACRA6P6	300000000	300000	17,09%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2757632	BRRBRACRIT50	14600000	14600	10,50%	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2758275	BRRBRACRIT68	25100000	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013406	BRRBRACRIT76	150000000	150000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013407	BRRBRACRIT84	75000000	75000	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013408	BRRBRACRIT92	75000000	75000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MH	BRRBRACRA6Q4	52700000	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	BRRBRADBS0Q4	246000000	246000	3,20%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC1	BRRBRADBS0Q4	45000000	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3991496	BRRBRACRIT35	75000000	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		150000000	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B1736622	BRRBRACRITE2	22000000	22000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			12000000	12000	4,90%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			6000000	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3191016		30000000	30000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2690608	BRRBRACRITL7	52217000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA18	BRRBRADBS0M3	130000000	130000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	DELRIO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023202	BRRBRACRITM5	750000000	750000	103,0000% CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023405	BRRBRACRITN3	750000000	750000	105,0000% CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023404	BRRBRACRITO1	750000000	750000	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023406	BRRBRACRITP8	750000000	750000	14,74%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3099731	BRRBRACRITJ1	350000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3110439	BRRBRACRITK9	350000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2974587	BRRBRACRITS2	98000000	98000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979856	BRRBRACRITT0	30000000	30000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979857	BRRBRACRITU8	72000000	72000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3165838	BRRBRACRITQ6	10000000	10000	CDI + 5,0000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023407	BRRBRACRITR4	10000000	10000	4,95%	412	2	21/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3470318	BRRBRACRITY0	50000000	50000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	ABMAIS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358493	BRRBRACR00N2	40000000	40000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358494	BRRBRACR00O0	10600000	10600	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001E1	BRRBRACRA6T8	150000000	150000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	BEVAP (KINEA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3933894	BRRBRACRITZ7	75300000	75300	IPCA + 10,5000 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4041310	BRRBRACRIU08	25100000	25100	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4767379	BRRBRACRIU16	205000000	205000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4778401	BRRBRACRIU24	14500000	14500	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4783931	BRRBRACRIU65	3300000	3300	IPCA	429	3	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JL	BRRBRACRA6U6	120000000	120000	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JM	BRRBRACRA6V4	40000000	40000	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C2937356	BRRBRACR00P7	200000000	200000	CDI + 1,7500 %	17	ÚNICA	10/03/2025	30/01/2026	ORIGEO III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6041422	BRRBRACRIUE0	24041000	24041	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6044877	BRRBRACRIUF7	216368000	216368	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA3	BRRBRADBS0X0	20000000	20000	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB3	BRRBRADBS0Y8	55000000	55000	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC3	BRRBRADBS0Z5	144000000	144000	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD3	BRRBRADBS102	69500000	69500	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE3	BRRBRADBS110	13000000	13000	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAF3	BRRBRADBS128	18000000	18000	IPCA + 12,0000 %	13	6	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAG3	BRRBRADBS136	10500000	10500	IPCA + 12,0000 %	13	7	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917602	BRRBRACRITV6	174080000	174080000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	MRV FLEX	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917751	BRRBRACRITW4	39168000	39168000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4014045	BRRBRACRITX2	4352000	4352000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0013888	BRRBRACRIUB6	240000000	240000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	ALAVANCAGEM BBIG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1712098	BRRBRACRIU57	65000000	65000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	ROGGA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1625364	BRRBRACRIUH3	10000000	10000	12%	353	ÚNICA	01/04/2025	20/03/2030	PERMUTA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D2932713	BRRBRACRIUG5	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	ROGGA (DEBENTURES)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5140446	BRRBRACRITD4	29420000	29420	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	ASSAI TAIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	BRRBRACRIUI1	50000000	50000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148960	BRRBRACRIUJ9	12000000	12000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788059	BRRBRACRIUX0	22171000	22171	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			29561000	29561	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788062	BRRBRACRIUZ5	38768000	38768	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788064	BRRBRACRIV15	41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788065	BRRBRACRIV23	10000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	BRRBRACRIV64	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3964998	25D3964998	12202000	12202	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5062397	BRRBRACRIUW2	129500000	129500	IPCA	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	WINDSOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5136947		50000000	50000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	MEU TUDO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E1733963	25E1733963	11000000	11000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E2369437	BRRBRACRIVD0	25000000	25000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	BPGM GLÓRIA	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927		150000000	150000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/05/2029	ARQOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JW	BRRBRACRA6R2	90000000	90000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	17/12/2029	CELM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JT	BRRBRACRA702	30000000	30000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JV	BRRBRACRA710	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025002GX	BRRBRACRA6W2	80000000	80000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	10000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013296	BRRBRACRIV31	143281000	143281	102,5000% CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013305	BRRBRACRIV49	341972000	341972	105,0000% CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0053938	BRRBRACRIV56	139747000	139747	14,22%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2186311	BRRBRACRIW22	25000000	25000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	VISTA JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2091336	BRRBRACRIVI9	30000000	30000	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	ITV URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307094	BRRBRACRIVA6	150000000	150000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307569	BRRBRACRIVB4	75000000	75000	9,90%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2309413	BRRBRACRIW14	75000000	75000	11%	448	3	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2786958	BRRBRACRIG55	100000000	100000	CDI + 4,9500 %	107	2	25/12/2022	29/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2919599	BRRBRACRIW89	76415000	76415	8,25%	451	1	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2921596	BRRBRACRIW97	8490000	8490	8,50%	451	2	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2734746	BRRBRACRIVR0	150000000	150000	0,90%	456	1	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2771214	BRRBRACRIVS8	150000000	150000	IPCA + 0,9000 %	456	2	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F4185170	BRRBRACRIW30	78225000	78225	IPCA + 10,0420 %	462	1	26/06/2025	28/12/2037	URBA X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F4185171	BRRBRACRIW48	26075000	26075	IPCA + 8,0000 %	462	2	26/06/2025	25/05/2043	URBA X	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA5	BRRBRADBS177	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	15	1	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB5	BRRBRADBS185	35000000	35000	CDI + 10,5000 %	15	2	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC5	BRRBRADBS193	15000000	15000	Não há	15	3	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658366		219122000	219122	CDI	470	1	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658368	BRRBRACRIW63	138755000	138755	IPCA + 7,6490 %	470	2	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658369	BRRBRACRIW71	178199000	178199	13,79%	470	3	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500461	BRRBRACRA728	60000000	60000	CDI + 1,3000 %	164	1	03/06/2025	17/05/2030	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500462	BRRBRACRA736	30000000	30000	CDI + 1,0000 %	164	2	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500463	BRRBRACRA744	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	164	3	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA6	BRRBRADBS151	45000000	45000	CDI + 2,9000 %	16	1	11/07/2025	11/07/2030	GLOBALFOOD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB6	BRRBRADBS169	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	16	2	11/07/2025	11/01/2031	GLOBALFOOD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2571705	BRRBRACRIWK3	48000000	48000	16,69%	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	PIEMONTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA7		700000000	700000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB7		250000000	250000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3489092	BRRBRACRIWM9	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802		10000000	10000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3828585		10000000	10000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3830569		20000000	20000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3833525		20000000	20000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3838347		20000000	20000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3349043	BRRBRACRIVT6	100000000	100000	101,5000% CDI	457	1	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5835158	BRRBRACRIVU4	100000000	100000	IPCA + 8,0500 %	457	2	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658978	BRRBRACRIWD8	63924000	63924	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	15/07/2040	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G4176421	BRRBRACRIWX6	52217000	52217	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			20600000	20600	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006N9	BRRBRACRA7F5	60000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			12700000	12700	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			12700000	12700	9,50%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2306493	BRRBRACR00T9	560000000	560000	CDI + 1,7000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	ORIGEO IV	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669254	BRRBRACRIVM1	207160000	207160000	IPCA + 9,5700 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669262	BRRBRACRIVN9	46611000	46611000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1686813	BRRBRACRIVO7	5179000	5179000	IPCA	464	3	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5244369	BRRBRACRIWT4	6000000	6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0016806	BRRBRACRIWU2	11679000	11679	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	BRRBRACRIWE6	50000000	50000	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	16/07/2029	GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	BRRBRACRIWS6	31200000	31200	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	CRIZAO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053D	BRRBRACRA785	105411000	105411	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053F	BRRBRACRA793	188998000	188998	17,30%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053G	BRRBRACRA7A6	55242000	55242	IPCA + 11,2000 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053H	BRRBRACRA777	25349000	25349	IPCA + 11,7100 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201931	BRRBRACRIWB2	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/07/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201934	BRRBRACRIWC0	10000000	10000	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2190851	BRRBRACRIVV2	71050000	71050	CDI + 2,0000 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2250607	BRRBRACRIVW0	76050000	76050	14,45%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251222	BRRBRACRIVX8	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251511	BRRBRACRIVY6	11450000	11450	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2252156	BRRBRACRIVZ3	2650000	2650	Não há	469	5	20/06/2025	21/06/2030	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061408	BRRBRACRIWV0	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061409	BRRBRACRIWW8	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524		77940000	77940	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333		8660000	8660	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006HE	BRRBRACRA7B4	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	USA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA9	BRRBRADBS1G3	97500000	97500	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	JGP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0070126	BRRBRACRIX13	98191000	98191	1,80%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	PROJETO BALTIMORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3372118	BRRBRACRIX62	160000000	160000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	JW MARRIOTT	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243074	BRIMWLCRIO61	124964000	124964	105,0000% CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243072	BRIMWLCRIO79	233196000	233196	107,0000% CDI	495	2	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243071	BRIMWLCRIO87	341840000	341840	14,50%	495	3	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3483471		115000000	115000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	MITRE L'AVENIR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007KK	BRRBRACRA7N9	1000000000	1000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080X	BRRBRACRA7O7	500000000	500000	IPCA + 7,5000 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080Y	BRRBRACRA7P4	500000000	500000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SR	BRRBRACRA7I9	233982000	233982	104,0000% CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SS	BRRBRACRA7J7	217191000	217191	14,09%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SU	BRRBRACRA7K5	23122000	23122	14,22%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SV	BRRBRACRA7L3	25705000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2039269	BRRBRACRIX47	64500000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	SHOPPING ITAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2146381	BRRBRACRIXF1	97500000	97500	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147042	BRRBRACRIXG9	97500000	97500	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500810	BRRBRACRA7Q2	150000000	150000	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	ACP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	BRAPCSCRINV9	70000000	70000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	CONX	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147442	BRRBRACRIXH7	56239000	56239	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2150284	BRRBRACRIXI5	75000000	75000	CDI	463	2	15/09/2025	24/09/2029	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3740725	BRRBRACRIXL9	235000000	235000	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	MRV FLEX III	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007PT	BRRBRACRA7M1	900000000	900000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	SLC	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4138643	BRRBRACRIXS4	18400000	18400	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	JATAI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2423667	BRRBRACRIXM7	28000000	28000	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3351807		12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N8	BRRBRACRA7U4	189609000	189609	103,7500% CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N9	BRRBRACRA7V2	35665000	35665	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NA	BRRBRACRA7W0	274726000	274726	14,15%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250086H	BRRBRACRA7C2	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250086I		60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2735944	BRRBRACRIXC8	74865000	74865000	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2739434		24955000	24955000	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2609820	BRRBRACR00U7	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Coobrigação de Outros, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4301728	BRRBRACRIXT2	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	CASCAVEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4083748	BRRBRACRIHA5	88510000	88510	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	ORIGEO V	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008HR		375000000	375000	IPCA + 8,5000 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	NARDINI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD5	BRRBRADBS1M1	800000000	800000	16,08%	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	MOVIDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731031	BRRBRACRIXV8	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731032	BRRBRACRIXW6	20000000	20000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731089		50000000	50000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H8249620	BRRBRACR00X1	200000000	200000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	VIMASA	Adimplente	Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	BRRBRACRIXB0	397000000	397000	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	YOU BTG	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3848679	BRRBRACRIXK1	15500000	15500	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	PIIMO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2530523	BRRBRACRIXJ3	140000000	140000	103,0000% CDI	504	ÚNICA	17/09/2025	25/09/2035	BBIG 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5351986	BRRBRACRIXO3	89108000	89108	CDI + 1,0500 %	513	1	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363208	BRRBRACRIXP0	67814000	67814	IPCA + 9,0026 %	513	2	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363745	BRRBRACRIXQ8	133429000	133429	14,45%	513	3	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363794	BRRBRACRIXR6	9649000	9649	IPCA + 8,9924 %	513	4	15/10/2025	15/10/2032	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	BRRBRACRIY38	21500000	21500	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486444	BRRBRACRIY38	10000000	10000	CDI	527	2	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841065	BRRBRACRIYD4	10680000	10680	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841095	BRRBRACRIYE2	18642000	18642	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2843984	BRRBRACRIYF9	16940000	16940	9,75%	507	3	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2844344	BRRBRACRIYG7	11753000	11753	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NG	BRRBRACRA819	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	IRMAOS WALKER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2521877	BRRBRACRIY12	10000000	10000	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2522880	BRRBRACRIY20	10000000	10000	CDI + 6,5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037760	BRRBRACRIY95	158851007	158851007	CDI + 3,0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037764	BRRBRACRIYA0	57452688	57452688	CDI + 3,0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3041088	BRRBRACRIYB8	70000000	70000000	CDI + 3,0000 %	481	3	13/10/2025	16/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3837465	BRRBRACRIYM5	52155000	52155	CDI + 1,5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	LUCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2737576	BRRBRACRIY79	80000000	80000	CDI + 3,3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	GUERINI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3223102	BRRBRACRIY53	89793000	89793	CDI + 4,6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752868	BRRBRACRIY61	17707000	17707	IPCA + 12,5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752986		102500000	102500	IPCA + 12,5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640354	BRRBRACRIYK9	25000000	25000	CDI + 1,8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640384	BRRBRACRIYL7	25000000	25000	CDI + 2,3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2513233	BRRBRACRIYH5	187000000	187000	CDI + 0,6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	15/11/2030	IBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC4	BRRBRADBS1L3	700000000	700000	15,80%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	VAMOS	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2958608	BRRBRACRIY87	78509000	78509	CDI	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	ANCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K0169946	BRRBRACRA868	150000000	150000	CDI + 3,3000 %	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	191	1	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	IPCA	191	2	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAH3	BRRBRADBS1J7	17100000	17100	CDI + 5,0000 %	23	1	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAI3	BRRBRADBS1K5	1900000	1900	CDI + 9,0000 %	23	2	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI + 1,2300 %	30	1	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	PTAX + 7,9700 %	30	2	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	30	3	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	PTAX + 5,0000 %	30	4	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI + 1,2300 %	30	5	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	PTAX + 7,9700 %	30	6	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 5,0200 %	544	1	20/01/2026	22/01/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 5,0100 %	544	2	20/02/2026	20/02/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 5,0000 %	544	3	20/03/2026	20/03/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9900 %	544	4	20/04/2026	20/04/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9800 %	544	5	20/05/2026	21/05/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			170000000	170000	CDI + 4,4200 %	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	RIO IACO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3880147	BRRBRACRIWR8	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	123	6	15/07/2025	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			75000000	75000	CDI	197	1	03/11/2025	16/11/2029	USINA JB (LASA)	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	197	2	03/11/2025	17/11/2031	USINA JB (LASA)	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	BRRBRACRIZC3	4000000	4000	CDI + 5,0150 %	541	1	20/11/2025	21/11/2028	APINAJES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	BRRBRACRIZD1	4000000	4000	CDI + 5,0050 %	541	2	22/12/2025	20/12/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	BRRBRACRIZE9	4000000	4000	CDI + 4,9950 %	541	3	20/01/2026	22/01/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509336	BRRBRACRIZF6	5000000	5000	CDI + 4,9850 %	541	4	20/02/2026	20/02/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2510028	BRRBRACRIZ29	35000000	35000	IPCA + 11,5000 %	517	1	15/11/2025	17/05/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000	10	Não há	517	2	15/11/2025	16/11/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	Não há	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	FIBRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662856		4500000	4500	CDI + 4,9500 %	107	3	29/10/2025	28/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662859		20000000	20000	CDI + 4,9500 %	107	4	29/10/2025	29/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2707477	BRRBRACRIZX9	12500000	12500	CDI + 4,5000 %	491	ÚNICA	17/11/2025	18/11/2030	INDEPY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			75000000	75000	CDI + 4,9000 %	512	ÚNICA	01/11/2025	27/10/2030	VASCO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			275000000	275000	IPCA	502	1	15/12/2025	19/12/2035	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			75000000	75000	CDI + 4,0000 %	502	2	15/12/2025	19/12/2035	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020. CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 (SSP/MA) CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) Número da Emissão: 560ª (quingentésima sexagésima emissão) Número da Série: Série Única Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 Quantidade: 247.175 (duzentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e cinco) Espécie: Não aplicável Classe: Única Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

_____
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA

ANEXO VII
DESPESAS *FLAT*, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	3.728.658,68	1,508510%	0,05%	3.730.431,42	1,509219%	Itaú
Coordenador/Instituição Intermediária	Flat	3.727.281,36	1,507952%	0,05%	3.728.963,85	1,508669%	Bradesco
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,008091%	11,15%	22.509,85	0,009107%	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	2.000,00	0,000809%	11,15%	2.250,98	0,000911%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	392,00	0,000159%	0,00%	392,00	0,000159%	Opea
Assessor Legal	Flat	200.000,00	0,080914%	6,15%	213.106,02	0,086217%	Cescon
Assessor Companhia	Flat	210.000,00	0,084960%	9,25%	231.404,96	0,093620%	Mattos Filho
Assessor contratado para emissão da LO sec	Flat	22.000,00	0,008901%	0,00%	22.000,00	0,008901%	Daló
Agência de Rating	Flat	65.000,00	0,026297%	0,00%	65.000,00	0,026297%	S&P
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005664%	16,33%	16.732,40	0,006769%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	0,002832%	16,33%	8.366,20	0,003385%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,002023%	16,33%	5.975,86	0,002418%	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000243%	14,25%	699,71	0,000283%	Opea SCD
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	59.850,25	0,024214%	0,00%	59.850,25	0,024214%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	2.471,75	0,001000%	0,00%	2.471,75	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000405%	0,00%	1.000,00	0,000405%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,001145%	0,00%	2.830,00	0,001145%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	14.169,00	0,005732%	0,00%	14.169,00	0,005732%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	74.152,50	0,030000%	0,00%	74.152,50	0,030000%	CVM
Total		**8.156.405,54**	**3,2998505%**		**8.202.306,75**	**3,3184209%**	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.000,00	0,000809%	11,15%	2.250,98	0,000911%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005664%	9,65%	15.495,30	0,006269%	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	7.000,00	0,002832%	12,15%	7.968,13	0,003224%	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000243%	14,25%	699,71	0,000283%	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001295%	0,00%	3.200,00	0,001295%	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000105%	0,00%	260,00	0,000105%	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.779,66	0,000720%	0,00%	1.779,66	0,000720%	B3
Total anual		**79.875,92**	**0,0323155%**		**86.547,66**	**0,035015%**	

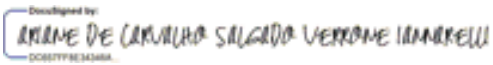
Certificate Of Completion

Envelope Id: 5B2C1B52-7BCD-42C6-BC4B-D0F7D20810BA
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: CRI Bresco - Aditamento ao Termo de Securitização (CB 22.12.2025) - V. ...
Source Envelope:
Document Pages: 199
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Gustavo Silva
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
Gustavo.Silva@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 2804:b54:8301:7

Record Tracking

Status: Original
12/22/2025 2:01:06 PM
Holder: Gustavo Silva
Gustavo.Silva@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI ID: 405.325.768-96 av@vortx.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC ONLINE RFB v5 Signer CPF: 40532576896 Subject: CN=ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.228.135 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.52 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.vpki.validcertificadora.com.br/ac-onlinerfb/dpc-ac-onlinerfbv5.pdf	Sent: 12/22/2025 2:12:44 PM Viewed: 12/22/2025 3:23:11 PM Signed: 12/22/2025 3:23:52 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 3:23:11 PM ID: 15f8ec90-ddf4-4102-9795-fb8b59a1e625		
JULIANA MARIA DE MEDEIROS ID: 469.893.308-05 jmm@vortx.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 46989330805 Subject: CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.233.49 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/22/2025 2:12:45 PM Viewed: 12/22/2025 2:28:49 PM Signed: 12/22/2025 2:29:24 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 2:28:49 PM ID: d11d195d-a4f8-47ef-90d5-1bd946fd275f		

Signer Events	Signature	Timestamp
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/22/2025 2:12:45 PM Viewed: 12/22/2025 2:57:16 PM Signed: 12/22/2025 2:57:40 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 2:57:16 PM ID: 1eaf3dfc-ef8b-4ae1-aaaf-eea7ec8a431a		
Thiago Storoli Lucas ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/22/2025 2:12:46 PM Viewed: 12/22/2025 2:49:04 PM Signed: 12/22/2025 2:50:45 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Julia Fernandes julia.fernandes@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/22/2025 2:12:45 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/22/2025 2:12:46 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/22/2025 2:49:04 PM
Signing Complete	Security Checked	12/22/2025 2:50:45 PM
Completed	Security Checked	12/22/2025 3:23:56 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

O presente instrumento particular é celebrado por e entre:

I. como fiduciante:

BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, andar 4, conjunto 42, parte, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.349.537/0001-36, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") nº 35222018878, neste ato representada na forma do seu contrato social, por Rafael Schramm da Fonseca e Camilla Osborn Gomes Nogueira ("Fiduciante"); e

II. como fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300157648, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, por Israel Ramos Santos e Thiago Storoli Lucas ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

a) por meio do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o **BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.232/0001-34 ("FII Coinvest"), e o **BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.000.013/0001-57 ("FII Growth" e, em conjunto com o FII Coinvest, "Cedentes"), na qualidade de vendedores, o **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Devedor"), na qualidade de comprador, e a Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos"), os Cedentes se obrigaram a vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Fiduciante;

b) por meio do "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" firmado em 01 de dezembro de 2025 entre o FII Growth, na qualidade de vendedor, o Devedor, na

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

qualidade de comprador, e o **BRESCO SIMÕES FILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.698.003/0001-76, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos ("Bresco Simões Filho" e "Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho", respectivamente, sendo e a Bresco Simões Filho, em conjunto, denominados "Sociedades"; e o Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos e o Contrato de Compra e Venda Bresco Simões Filho, em conjunto, denominados "Contratos de Compra e Venda"), o FII Growth se obrigou vender e o Devedor se obrigou a comprar a totalidade das quotas de emissão da Bresco Simões Filho;

c) a Fiduciante é proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do Cartório de RGI (conforme abaixo definido), observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Fiduciante é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Fiduciante é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%, sendo a John Deere Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.674.782/0001-58) ("John Deere"), em relação à matrícula nº 270.328, proprietária da fração ideal remanescente de 25,8059174854874%, e, em relação à matrícula nº 273.519, proprietária de fração ideal remanescente de 52,7769307392269% ("Frações Ideais John Deere");

d) em 15 de fevereiro de 2024, a Fiduciante e a John Deere celebraram a "Convenção de Condomínio *Pro Indiviso*" relativa aos imóveis objeto das matrículas nºs 270.238, 273.517 e 273.519, do Cartório de RGI ("Convenção de Condomínio");

e) a Bresco Simões Filho é proprietária do imóvel situado na Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº 640, Quadra 2, Lote 52, bairro Cia-Sul, na cidade de Simões Filho, estado da Bahia, objeto das matrículas nºs 6.388, 9.909, 9.910, 9.911 e 11.526 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Simões Filho e detentora dos direitos aquisitivos de uma área de terreno com aproximadamente 12.519,27m² (doze mil, quinhentos e dezenove inteiros e vinte e sete centésimos metros quadrados), adjacente ao imóvel anteriormente descrito, objeto da maior porção registrada no Livro 03 sob o nº de ordem 72 perante o Único Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Candeias, estado da Bahia;

f) em virtude da celebração dos Contratos de Compra e Venda, os Cedentes tornaram-se, observadas as condições precedentes previstas nos referidos contratos, titulares de créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo Devedor referentes ao preço de aquisição das Sociedades, incluindo os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Compra e Venda, bem como seguros, despesas, custas, honorários, e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados aos Cedentes, em qualquer caso exclusivamente relacionados aos créditos imobiliários descritos no Anexo I do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários");

g) os Cedentes e o Devedor concordaram em realizar uma operação de securitização

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

com lastro nos Créditos Imobiliários ("Operação de Securitização"), nos termos das Cláusulas 3.4 e seguintes dos respectivos Contratos de Compra e Venda;

h) em virtude da Operação de Securitização, a Fiduciária, adquiriu os Créditos Imobiliários por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre os Cedentes, o Devedor e a Securitizadora em 01 de dezembro de 2025 ("Contrato de Cessão");

i) a Fiduciária emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, na forma escritural, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), datado de 01 de dezembro de 2025, celebrado entre a Fiduciária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

j) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos, inclusive, imobiliários, constituída na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), tendo por finalidade precípua realizar operações de securitização;

k) após a emissão das CCI, a Fiduciária emitiu certificados de recebíveis imobiliários de sua 560ª (quingentésima sexagésima emissão) emissão ("CRI"), conforme o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",* firmado em 01 de dezembro de 2025, entre a Fiduciária, na qualidade de emissora dos CRI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário", "Termo de Securitização" e "Emissão", respectivamente);

l) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime de garantia firme de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados (respectivamente, "Oferta" e, quando subscreverem os CRI, "Titulares de CRI");

m) a Fiduciante é única senhora e legítima proprietária de parte dos imóveis localizados

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000 – Distrito Industrial, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13054-709, objeto das matrículas nºs 270.238 e 273.519 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo ("Cartório de RGI"), devidamente descritos e caracterizados, conforme referidas matrículas, listadas no Anexo I a este Contrato, observado que, em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 270.238, será considerado para os fins desta Alienação Fiduciária apenas a propriedade da fração ideal de 56,9569574447198%, excluindo-se as Frações Ideais John Deere e as frações ideais correspondentes ao Terreno para Expansão e o ao Terreno Não Desenvolvido, conforme definidos no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, e, em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 273.519, será considerado para os fins desta Alienação Fiduciária apenas a propriedade da fração ideal de 47,2230689931699% (sendo referidas frações ideais denominadas, em conjunto, "Imóveis"), as quais estão submetidas à Convenção de Condomínio;

n) o presente instrumento integra a Operação de Securitização, envolvendo, mas não se limitando (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) as CCI; (v) este Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o *"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado nesta data, entre a Cessionária, os Cedentes, o Devedor e os Coordenadores; (viii) as intenções de investimento dos CRI, (ix) o prospecto preliminar e o prospecto definitivo, a serem preparados conforme modelo constante do Anexo E à Resolução CVM 160; (x) a lâmina da Oferta, a ser preparada conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160; (xi) o aviso ao mercado, a ser elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160, o anúncio de início nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 e o anúncio de encerramento nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; (xii) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

o) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, referentes aos Créditos Imobiliários e à cessão assumidas pelos Cedentes e pelo Devedor nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante pretende constituir a presente Alienação Fiduciária;

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

p) o Provimento CNJ nº 175/2024, de 15 de julho de 2024, cujos efeitos estão por ora suspensos por decisão do STJ, alterou o art. 440-AO, inciso II, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para esclarecer, que "*A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/97), incluindo: II – as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI*";

q) em complemento ao inciso p) acima, o artigo 1º da Lei n. 9.514/97 estabelece que "*o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral*", em linha com a presente Emissão que compõe a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários, estruturada para concessão de financiamento imobiliário às Cedentes;

r) em razão do disposto nos itens p) e q) acima, as Partes desejam esclarecer que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis pode ser formalizada por meio deste instrumento particular;

s) os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão;

t) não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e

u) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Bens Objetos da Alienação Fiduciária. São objeto desta Alienação Fiduciária, os Imóveis, devidamente individualizados, descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato.

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

1.2. Origem Aquisitiva. Os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária são todos de propriedade e posse indireta da Fiduciante, tendo sido adquiridos pela Fiduciante, (i) em relação à da fração ideal de 74,1940825145126% da matrícula nº 270.238, do Cartório do RGI, por meio dos seguintes títulos aquisitivos: (i.a) escritura de venda e compra, de 10/12/2014, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 4.235, fls. 331, objeto do R.5/M.6.290 de 05/01/2015, R.5/M.6.293 de 05/01/2015, R.6/M.18.826 de 05/01/2015, R.5/M.30.757 de 05/01/2015, R.5/M.76.520 de 05/01/2015, R.5/M.76.521 de 05/01/2015, R.4/M.77.368 de 05/01/2015, R.4/M.77.369 de 05/01/2015, R.5/M.83.337 de 05/01/2015, R.5/M.121.099 de 05/01/2015, R.4/M.127.900 de 05/01/2015, R.4/M.149.787 de 05/01/2015, R.4/M.149.788 de 05/01/2015, R.3/M.169.110 de 05/01/2015, R.3/M.169.113 de 05/01/2015, R.3/M.169.119 de 05/01/2015, R.3/M.169.125 de 05/01/2015, R.2/M.169.227 de 05/01/2015, R.3/M.171.220 de 05/01/2015 e R.3/M.171.222 de 05/01/2015, todas do Cartório do RGI; (i.b) escritura de venda e compra, de 29/05/2020, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 5.723, fls. 031, objeto do R.2/M.229.159 de 18/08/2020, R.2/M.229.164 de 18/08/2020 e R.2/229.932 de 18/08/2020, todas do Cartório do RGI ("Escritura Mercedes"); (i.c) escritura de venda e compra, de 29/05/2020, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 5.723, fls. 017, objeto do R.1/M.229.928 de 18/08/2020, R.1/M.229.930 de 18/08/2020 e R.1/M.229.926 de 18/08/2020, todas do Cartório do RGI; (i.d) escritura de venda e compra, de 17/12/2015, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 4.491, fls. 257, objeto do R.1/M.224.760 de 07/01/2016 do Cartório do RGI; (i.e) escritura de venda e compra, de 21/10/2020, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 5.837, fls. 055, objeto do R.2/M.231.961 de 02/12/2020, R.2/M.234.211 de 02/12/2020, R.2/M.234.203 de 02/12/2020 e R.5/M.163.812 de 02/12/2020, todas do Cartório do RGI; (i.c) escritura de venda e compra, de 10/12/2014, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 4.235, fls. 293, objeto do R.3/M.169.114 de 05/01/2015, R.3/M.169.115 de 05/01/2015, R.3/M.169.126 de 05/01/2015, R.3/M.171.219 de 05/01/2015 e R.3/M.171.223 de 05/01/2015, todas do Cartório do RGI; e (ii) em relação à fração ideal de 47,2230692607731% da matrícula nº 273.519, do Cartório do RGI, por meio de escritura de venda e compra, de 3/11/2008, lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas de Campinas/SP, no livro 1032, fls. 371/377, objeto do R. 6/M. 42.941 de 11/11/2008.

1.1.2. Para fins deste Contrato, "Ônus" significa **(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 (exceto em relação aos eventuais instrumentos celebrados para venda das futuras unidades autônomas com os respectivos adquirentes), concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(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.

1.1.3. A Fiduciária declara que conhece os termos e condições da Promessa de Cessão de Direitos e Outras Avenças e da Convenção de Condomínio celebradas em 11 de janeiro de 2024 e 15 de fevereiro de 2024, entre a Fiduciante e a John Deere ("Instrumentos Celebrados

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

com a John Deere").

1.1.4. A Fiduciante obriga-se a não celebrar qualquer aditamento aos Instrumentos Celebrados com a John Deere que possa, de qualquer forma, prejudicar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis, à presente Alienação Fiduciária ou à sua eventual excussão, obrigando-se a Fiduciária, por sua vez, a observá-las, respeitá-las e cumpri-las, na qualidade de sucessor da titularidade do Imóvel em caso de excussão, e a fazer com que eventuais adquirentes dos Imóveis o façam, na qualidade de sucessores da titularidade do Imóvel em caso de excussão, de modo a não afetar os direitos da John Deere decorrentes dos Instrumentos Celebrados com a John Deere ou das Frações Ideais John Deere, ficando, desde já, estabelecido que não haverá subrrogação nas obrigações assumidas pela Fiduciante em relação à venda da área de desapropriação prevista na Promessa de Cessão de Direitos, nem nas obrigações como desenvolvedor do Imóvel.

2. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, conforme descritas na Cláusula 2.11 abaixo, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Fiduciante, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e dos artigos 1.367 e seguintes do Código Civil, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), aliena fiduciariamente e transfere em garantia à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante, observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, com a posse direta) da totalidade dos Imóveis, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que neles se encontram ou que venham a ser erigidos durante a vigência deste Contrato, ainda que não averbados nas suas matrículas, sem reservas ou restrições, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, observado o quanto disposto na Cláusula 7.1(ii) abaixo ("Alienação Fiduciária" ou "Alienação Fiduciária de Imóveis").

2.2. Aspectos dos Imóveis. Para os fins deste Contrato, os seguintes aspectos referentes aos Imóveis devem ser considerados:

(i) Valor Venal. Os Imóveis encontram-se regularmente cadastrados perante a Prefeitura Municipal competente, sob os respectivos números de contribuintes municipais indicados nas Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis, ao qual igualmente constam os valores venais atribuídos para o exercício fiscal de 2025;

(ii) Valor de Venda. atribui-se como valor de mercado agregado dos Imóveis, nesta data, o valor total de R$ 438.586.600,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e oitenta e seis mil e seiscentos reais), conforme atribuído no laudo de avaliação emitido em 02 de setembro de 2025, elaborado pela **Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0003-82 ("Laudo de Avaliação dos Imóveis" e

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

"Empresa Avaliadora", respectivamente), sendo certo que os valores individuais de cada Imóvel constam do Anexo I a este Contrato, sendo este, para todos os efeitos, o valor considerado para fins do artigo 24, VI da Lei 9.514 ("Valor de Venda"); e

(iii) Descrição dos Imóveis. para os fins do artigo 24, inciso IV, da Lei 9.514, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato.

2.2.1. O Laudo de Avaliação dos Imóveis será atualizado anualmente, por qualquer uma das empresas indicadas no Anexo II deste Contrato (todas, em conjunto, "Avaliadoras Elegíveis"). Sem prejuízo, (i) o Agente Fiduciário, a qualquer momento e desde que de forma justificada, poderá solicitar a elaboração/atualização do Laudo de Avaliação dos Imóveis, caso venha a ser necessário para fins de suas obrigações regulatórias, sobretudo da obrigação de acompanhamento da suficiência da garantia; (ii) a Fiduciante, por meio deste, se compromete a informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer fato que possa, de qualquer forma, depreciar a garantia objeto deste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiverem ciência da ocorrência de referido fato; e/ou (iii) a Fiduciante, a qualquer momento, poderá encaminhar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, Laudo de Avaliação dos Imóveis atualizado, desde que a atualização tenha sido realizada por uma das Avaliadoras Elegíveis.

2.3. Verificação Anual pelo Agente Fiduciário dos CRI. Para fins de verificação, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de suficiência de garantia, conforme o disposto no inciso (x) do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro 2021, os Imóveis representam, na data de assinatura deste Contrato, o montante previsto na cláusula 2.2 (i) acima, conforme atualizado anualmente nos termos acima Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), contratar uma das Empresas de Avaliação Autorizadas (conforme definido abaixo) para avaliar ou reavaliar o(s) bem(s) dado(s) em garantia.

2.4. Manutenção dos Imóveis. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante se obriga a: **(i)** manter ou, considerando os Contratos de Locação, fazer com que sejam mantidos, os Imóveis em estado adequado de segurança, conservação e utilização, conforme curso ordinário dos negócios; **(ii)** adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e **(iii)** pagar ou, considerando o disposto nos Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. Comprovantes de Pagamento. Exceto (i) pelos débitos de IPTU relativos aos exercícios de (i.a) 2017 a 2021, no valor total histórico de aproximadamente R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), em discussão judicial; (i.b) 2022 a 2024, no valor total histórico de aproximadamente R$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), em discussão judicial, e (i.c) 2025, no valor total histórico de aproximadamente R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), em discussão administrativa ("Demandas IPTU"), (ii) pelos débitos de ISS,

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

no valor total histórico de aproximadamente R$ 620.000,00(seiscentos e vinte mil reais), em discussão administrativa ("Demanda ISS", em conjunto com Demandas IPTU, "Demandas Fiscais" e (iii) por tributos que venham a ser objeto de discussão judicial e/ou administrativa, caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, comprovantes de pagamento dos tributos referidos na cláusula acima, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, observado o disposto nas Cláusulas 2.10(ii) e (iii) abaixo. Caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 10 (dez) Dias Úteis contados do seu pedido.

2.6. Benfeitorias. Observado o disposto nos Contratos de Locação e nos Instrumentos Celebrados com a John Deere com relação às acessões, benfeitorias, melhoramentes, construções e instalações introduzidas ou a serem introduzidas pelos locatários dos respectivos Contratos de Locação ou pela John Deere nos termos dos Instrumentos Celebrados com a John Deere, quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas exclusivamente nos Imóveis objeto da Alienaçao Fiduciária, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias a presente Alienação Fiduciária, não podendo a Fiduciante e/ou qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.6.1. A Fiduciante obriga-se **(i)** a manter os Imóveis, assim como os bens e direitos a eles subjacentes, observado o quanto disposto na Cláusula 7.1(ii) abaixo, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus e gravames, exceto por esta Alienação Fiduciária; **(ii)** não alienar, ceder, vender ou transferir os Imóveis a qualquer terceiro, exceto nas hipóteses expressamente permitidas no Anexo 3.4.1 do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos.

2.7. Aperfeiçoamento da Garantia. A Fiduciante obriga-se, desde já, às suas expensas, a **(i)** prenotar o presente Contrato ou qualquer aditamento ao presente Contrato junto ao Cartório de RGI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração; **(ii)** disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI evidência do protocolo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protocolo; **(iii)** obter o registro ou averbação junto ao Cartório de RGI, conforme o caso, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato, prorrogáveis automaticamente por períodos adicionais de 30 (trinta) dias cada, em caso de exigência formulada pelo Cartório de RGI, desde que a referida exigência esteja sendo tempestivamente cumprida e a prenotação seja mantida; e **(iv)** disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI evidência da conclusão de tal registro ou averbação no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro ou averbação, por meio da apresentação deste Contrato ou qualquer aditamento devidamente registrado ou averbado perante o Cartório de RGI, acompanhado da

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

via original das certidões de matrículas atualizadas dos Imóveis, nas quais constarão o registro ou averbação competente. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para que o registro da Alienação Fiduciária seja concedido, visando atender possíveis notas de devolução emitidas pelo Cartório de RGI, sem que haja a necessidade de aprovação mediante assembleia especial de titulares de CRI para a celebração de aditamentos a este Contrato que impliquem na inclusão, exclusão ou detalhamento de informações e não modifiquem as suas condições.

2.7.1. Ainda, para fins de registro desta Alienação Fiduciária, a Fiduciante apresenta, neste ato, sua certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da União e às contribuições previdenciárias e de terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal.

2.7.2. Comprometem-se as Partes a apresentar eventuais documentos ou celebrar quaisquer instrumentos públicos e/ou particulares necessários ao registro deste Contrato perante o Cartório de RGI.

2.7.3. As Partes expressamente requerem e autorizam o Oficial do Cartório de RGI a proceder a todos os atos que se fizerem necessários ao registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis.

2.7.4. As Partes requerem ao Oficial do Cartório de RGI, ainda, que sejam praticados todos os atos registrários possíveis decorrentes do presente Contrato e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

2.7.5. Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, caso a Fiduciante não realize os registros ou averbações acima previstos, fica desde já a Fiduciária autorizada a procedê-los mediante comunicação prévia à Fiduciante, sem prejuízo da recompra antecipada dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão. Os custos suportados pela Fiduciária para o registro previsto na presente cláusula serão reembolsados pela Fiduciante, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão, desde que devidamente comprovados e justificados.

2.8. Transferência da Propriedade Fiduciária e Registro da Garantia. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis perante o Cartório de RGI e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas. Mediante o registro desta Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Securitizadora, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse, tornando-se a Securitizadora possuidora indireta dos Imóveis, nos termos do §1º do artigo 23 da Lei 9.514.

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

2.8.1. Por força deste Contrato, a Fiduciante aliena à Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, reservando-se a posse direta na forma da lei (observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere), e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

2.8.2. Mediante a conclusão do registro deste Contrato junto ao Cartório de RGI, estará constituída a propriedade fiduciária dos Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse dos Imóveis.

2.9. Vigência. A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor, com relação a cada Imóvel, até o que ocorrer primeiro entre: **(i)** o integral adimplemento das Obrigações Garantidas; **(ii)** a liberação da Alienação Fiduciária referente a tal Imóvel, nos termos deste Contrato ou do Anexo 3.4.1 do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos; ou **(iii)** a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que a Securitizadora tenha recebido o produto da excussão dos Imóveis de forma definitiva e incontestável.

2.10. Utilização dos Imóveis. Fica assegurada à Fiduciante, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem devidamente adimplidas, a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, desde que observada a sua destinação, sendo certo que, a partir da data da assinatura deste Contrato e enquanto a Alienação Fiduciária recair sobre cada Imóvel, nos termos do artigo 24, inciso V da Lei 9.514:

(i) a Fiduciante assume a obrigação de manter, guardar e bem conservar (e com relaçaõ aos Imóveis objeto dos Contratos de Locação, envidar esforços para que sejam mantidos, guardados e bem conservados) os Imóveis, mantendo-os em condição de uso compatível com o curso ordinário de seus negócios, bem como, observadas as Demandas Fiscais e o quanto disposto no item (ii) abaixo, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre eles incidir ou que sejam inerentes à garantia, sendo que a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Securitizadora (ou o adquirente no leilão, conforme o caso e nos moldes abaixo) só será responsável pelos tributos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis após a eventual consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de sua consolidação na propriedade dos Imóveis;

(ii) a Fiduciante obriga-se a manter depositado em juízo, durante toda a vigência do presente Contrato (exceto se houver desfecho favorável com levantamento de depósito), o valor integral das Demandas Fiscais existentes que já estejam depositados em juízo, bem como realizar o depósito judicial do caixa mantido na Fiduciante no âmbito das Demandas Fiscais

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

existentes que ainda não tenham sido objeto de depósito em juízo, caso referido processo administrativo tenha um desfecho desfavorável à Fiduciante;

(iii) no caso de novas demandas de tributos *propter rem* que envolvam o Imóvel, a Fiduciante terá o direito de discutir as exigências administrativamente, de boa-fé, devendo realizar o depósito judicial do valor integral da causa ou do débito exigido, conforme o caso, tão logo seja necessário para fins de suspensão da exigibilidade de cobranças judiciais. Nos casos expressamente permitidos pelo juízo competente, a Fiduciante poderá substituir a realização do depósito mencionado neste item por outorga de fiança bancária ou seguro garantia;

(iv) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição dos Imóveis todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que aos Imóveis se acrescentarem, não podendo a Fiduciante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto;

(v) a Fiduciante, observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, será civilmente responsável pela correta utilização dos Imóveis perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa, sem prejuízo de eventual direito de regresso; e

(vi) é vedado à Fiduciante **(a)** realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o valor dos Imóveis; e/ou **(b)** usar e/ou gozar dos Imóveis com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal dos Imóveis.

2.11. Contratos de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que atualmente as edificações localizadas na área dos Imóveis estão locadas, nos termos dos respectivos contratos de locação, comodato e/ou cessão de uso e poderão ser livremente locadas, no futuro, por meio da celebração de novos contratos de locação, comodato, cessão de uso, etc ("Contratos de Locação"), e se obriga a respeitá-los e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão desta Alienação Fiduciária, sendo certo que nas hipóteses de consolidação da propriedade dos Imóveis e arrematação em leilão, deverá ser expressamente informada a existência dos Contratos de Locação e dos Instrumentos Celebrados com a John Deere e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições do Contrato de Locação e dos Instrumentos Celebrados com a John Deere.

2.12. Descrição das Obrigações Garantidas. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas encontram-se descritas abaixo:

(i) Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários é de R$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais);

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

(ii) Data e Prazo de Pagamento: 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete dias) contados de 15 de dezembro de 2025, vencendo-se em 16 de dezembro de 2030, com pagamentos mensais;

(iii) Atualização Monetária: O valor nominal dos Créditos Imobiliários ou o saldo do valor nominal dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal dos Créditos Imobiliários ou ao saldo do valor nominal dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula prevista no Anexo 3.4.1 de cada um dos Contratos de Compra e Venda;

(iv) Juros Remuneratórios: O pagamento do valor dos Créditos Imobiliários será acrescido de juros remuneratórios equivalentes à maior taxa entre "(a)" e "(b)" a seguir: **(a)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B 30), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada o fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Precificação dos CRI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(b)** 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(v) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de indenização dos Créditos Imobiliários, sobre os valores devidos em atraso aplicar-se-ão cumulativamente os seguintes encargos: (i) reajuste monetário por tantos dias quantos sejam os de atraso, a ser calculado pela variação positiva, pro rata die, do IPCA/IBGE, ou, em caso de sua falta, índice similar que venha a substituí-lo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, incidentes sobre o valor atualizado do débito em atraso; e (iii) multa moratória de 2% (dois por cento), também incidente sobre o valor do débito em atraso.

2.12.1. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.11 acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Securitizadora.

2.13. Incorporação, Instituição de Condomínio Edilício e Transporte da Alienação Fiduciária: A Fiduciante pretende promover a incorporação imobiliária ("Incorporação Imobiliária") e a instituição parcial do condomínio edilício do empreendimento imobiliário Bresco Viracopos ("Condomínio Edilício"), após a conclusão da unificação dos imóveis objeto das Matrículas nº 270.238, 273.519 e/ou 273.517 ("Unificação"), com a fusão das respectivas matrículas e abertura de nova matriz para o todo unificado, de modo a serem criadas unidades autônomas, com matrículas próprias. A Fiduciante desde já está autorizada a proceder com os processos de Unificação e instituição de Incorporação Imobiliária e Condomínio Edilício, com o transporte da Alienação Fiduciária de Imóveis para a(s)

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

matrícula(s) correspondente(s) e decorrente(s) da Unificação de parte, ou integralidade, das matrículas nº 270.238, 273.519 e/ou 273.517 ou da unidade autônoma acima referida, desde que a Fiduciante comprove, previamente, à Fiduciária, por meio de verificação do último Laudo de Avaliações dos Imóveis nos termos deste Contrato ou, conforme o caso, apresentação de Laudo de Avaliação dos Imóveis atualizado, que o LTV Máximo continuará sendo cumprido após a conclusão das alterações aqui previstas. As áreas correspondentes às Frações Ideais John Deere, conforme descritas nos Instrumentos Celebrados com a John Deere, bem como do Terreno para Expansão e do Terreno Não Desenvolvido, conforme definidos no Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos, não são objeto do presente Contrato e, portanto, após individualizadas em matrículas próprias, não serão oneradas pelo transporte da Alienação Fiduciária. A Fiduciária compromete-se a apresentar eventuais documentos ou celebrar quaisquer instrumentos públicos e/ou particulares necessários perante o Cartório de RGI e/ou Prefeitura para a finalidade prevista nesta cláusula.

2.14. Reforço de Garantia. Caso **(i)** a Fiduciária verifique em uma Data de Verificação do LTV, que o LTV Máximo não foi atendido; ou **(ii)** os Imóveis sejam objeto de sinistro parcial ou total, penhora, sequestro, arresto, desapropriação, confisco, ou qualquer outra medida judicial ou administrativa semelhante, observados os termos previstos nos Contratos de Compra e Venda, a Devedora deverá providenciar a substituição total ou parcial da Alienação Fiduciária, mediante a outorga de novas garantias da mesma espécie e natureza da Alienação Fiduciária, livres de quaisquer ônus ou gravames, em alienação fiduciária, de acordo com os termos previstos neste Contrato, cujo valor, conforme laudo de avaliação emitido há menos de 1 (um) ano, seja, no mínimo, suficiente para reestabelecer o LTV Máximo, observados os procedimentos descritos nas Cláusulas e seguintes abaixo ("Garantias Adicionais" e "Reforço de Garantia").

2.14.1. A Fiduciante deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, informar a Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, por meio de notificação, sobre a ocorrência de quaisquer eventos indicados no item (ii) da Cláusula 2.14 acima.

2.14.2. Na hipótese de que trata esta Cláusula, a Fiduciante ou o Devedor, conforme o caso, deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 2.14 acima e/ou do envio de notificação pela Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário exigindo a realização do Reforço de Garantia (o que ocorrer primeiro), apresentar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário proposta para o Reforço de Garantia ("Proposta para Reforço de Garantia") contendo: **(i)** detalhamento das características dos imóveis que comporão a Garantia Adicional a serem apresentados, a critério da Fiduciante e/ou do Devedor, conforme o caso ("Imóveis Adicionais"), os quais deverão observar os seguintes critérios ("Critérios de Elegibilidade"): **(a)** estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; **(b)** não sejam objeto de passivos fiscais e/ou ambientais, exceto se a exigibilidade estiver suspensa; **(c)** sejam classificados como imóvel de alto padrão; **(d)** os proprietários dos referidos imóveis deverão ter todas as autorizações

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

societárias e de terceiros, conforme aplicável, para constituição do referido ônus; **(e)** os imóveis devem ser de propriedade da Fiduciante, do Devedor ou de uma subsidiária integral do Devedor; **(ii)** cópia do laudo de avaliação dos Imóveis Adicionais emitido há menos de 1 (um) ano em relação à data de apresentação da referida Proposta para Reforço de Garantia; **(iii)** prazo estimado para a constituição e perfeita formalização do Reforço de Garantia; **(iv)** minutas dos instrumentos contratuais que serão necessários para tal Reforço de Garantia, as quais deverão ser substancialmente idênticas ao presente Contrato; e **(v)** qualquer outra informação adicional que a Fiduciária, a Fiduciante e/ou o Devedor, conforme o caso, entendam necessária.

2.14.3. A Fiduciária deverá, em até de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da Proposta para Reforço de Garantia, verificar se os Imóveis Adicionais atendem aos Critérios de Elegibilidade e se o LTV Máximo será atendido quando da implementação do Reforço da Garantia. A Fiduciária comunicará a Fiduciante ao final do prazo acima mencionado, acerca do atendimento ou não dos Critérios de Elegibilidade e do LTV Máximo *pro forma*, para que a Fiduciante ou o Devedor, conforme o caso, prossigam com a formalização do instrumento de garantia sobre os Imóveis Adicionais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação enviada pela Fiduciária à Fiduciante, sendo certo que, em relação aos registros aplicáveis, o prazo para finalização deverá considerar o mesmo prazo previsto neste Contrato.

2.14.4. Nas hipóteses descritas na Cláusula 2.14 acima, caso **(i)** não sejam oferecidas Garantias Adicionais; ou **(ii)** o Reforço de Garantia não seja formalizado no prazo indicado na Cláusula 2.14.3 acima, haverá o pagamento antecipado no âmbito dos Contratos de Compra e Venda.

3. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

3.1. Obrigações Adicionais. Além das demais obrigações previstas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante se obriga, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

(ii) prestar e/ou enviar à Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos comprovadamente necessários relativos aos Imóveis, de modo a permitir que a Fiduciária, possa executar as disposições do presente Contrato;

(iii) solicitar aos locatários a apresentação da renovação da apólice do seguro patrimonial, com antecedência de 30 (trinta) dias em relação à respectiva data de vencimento, tomando as medidas necessárias para cobrar os locatários caso não cumpram com a sua obrigação

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

contratual;

(iv) comunicar a Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis de solicitação expressa neste sentido, acerca dos andamentos com relação às Demandas Fiscais;

(v) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para **(a)** a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação de que é parte; e **(b)** o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(vi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, os Imóveis, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vii) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) não alienar, vender, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor os Imóveis ou constituir quaisquer Ônus sobre os Imóveis, sem prejuízo daqueles descritos na Cláusula 7.1(ii) abaixo, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto **(a)** na hipótese de transferência dos Imóveis para o Devedor em razão de redução de capital, cisão parcial ou liquidação da Fiduciante; ou **(b)** se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; ou **(c)** se expressamente permitida no âmbito do Anexo 3.4.1 do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos;

(ix) defender a posse direta dos Imóveis de quaisquer esbulhos, turbações e quaisquer outras ameaças, às suas custas e expensas;

(x) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um efeito adverso à presente Alienação Fiduciária sobre os Imóveis;

(xi) praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto neste Contrato;

(xii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato até a data da subscrição e integralização dos CRI, e informar a Fiduciária sobre qualquer ato ou fato que

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

venha a alterar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de qualquer das referidas declarações, na data em que foram prestadas, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a insuficiência, a falsidade, a imprecisão, a inconsistência e a desatualização das referidas declarações;

(xiii) obter todas as licenças para a continuidade das suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um efeito material adverso e relevante à presente Alienação Fiduciária, ao cumprimento das obrigações da Fiduciante constantes deste Contrato ou ao cumprimento dos direitos da Fiduciária constantes deste Contrato;

(xiv) cumprir integralmente, por si, e fazer com que seus respectivos administradores e funcionários ("Representantes"), no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista aplicáveis ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais e a seus trabalhadores decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa ou (b) que não afetem negativamente as condições financeiras, econômicas, operacionais ou regulatórias da Fiduciante, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes do presente Contrato;

(xv) cumprir integralmente, por si, e fazer com que seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, bem como envidar seus melhores esforços para fazer com que seus prestadores de serviço, conforme aplicável, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, cumpram, a legislação relativa à não utilização ou incentivo de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição e/ou de combate à discriminação de raça e gênero e, ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas ("Leis de Proteção Social"); e

(xvi) cumprir integralmente, por si e por suas controladas, e fazer com que seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, e envidar seus melhores esforços para que seus subcontratados ou empresas prestadoras de serviço, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante e/ou de suas respectivas controladas, conforme aplicável, cumpram com as leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Fiduciante relacionados a esta matéria ("Leis Anticorrupção").

3.1.1. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que a Securitizadora, observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, está autorizada a inspecionar os Imóveis, diretamente ou por meio de terceiros por ela contratados, mediante envio de solicitação à Fiduciante nesse sentido com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, desde que em dia útil. Adicionalmente, a Securitizadora poderá acessar todos os registros com relação aos Imóveis, mediante de solicitação à Fiduciante, que deverá retornar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados solicitação pela Securitizadora.

4. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Excussão. Em observância ao artigo 26, §§ 1º e 1º-A, da Lei nº 9.514, as Partes estabelecem que, se vencidas e não pagas as Obrigações Garantidas e/ou em caso de Recompra Compulsória ou de pagamento de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão) dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão ("Evento de Inadimplemento"), será realizada a excussão desta Alienação Fiduciária, observados os procedimentos descritos abaixo.

4.2. Consolidação da propriedade e Leilão. Diante da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciante será intimada, por meio de seus representantes legais ou por procurador legalmente constituído, observado o prazo de carência de 15 (quinze) dias para a expedição da intimação, nos termos do § 2º-A do artigo 26 da Lei 9.514, para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da referida intimação, nos termos do artigo 26, da Lei 9.514, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o valor do principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, com observância dos procedimentos previstos abaixo e na Lei 9.514:

(a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de RGI ("Oficial") e será feita pessoalmente à Fiduciante, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais,

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade dos Imóveis será consolidada no patrimônio da Securitizadora e os Imóveis serão levados a leilão nos termos dos artigos 26, 27 e 27-A da Lei 9.514, afastada a aplicação do disposto no artigo 26-A da Lei 9.514 ao presente caso;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos competente, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos;

(c) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes legais ou seus procuradores regularmente constituídos da Fiduciante em seu domicílio ou residência sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(d) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (c) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(e) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado e/ou não sabido, incerto ou inacessível, nos termos do artigo 26, §4º-B e 4º-C da Lei 9.514, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do Cartório de RGI que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;

(f) é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, bem como os seus endereços eletrônicos para fins do disposto na alínea (g) abaixo; e

(g) presume-se que os representantes legais ou seus procuradores regularmente constituídos da Fiduciante se encontram em lugar ignorado quando não forem encontrados no endereço da sede social da Fiduciante, dos Imóveis e nem no endereço que tenha fornecido por último, sendo certo que é imprescindível o envio prévio da intimação nos e-mails da Fiduciante indicados na Cláusula 9.1 abaixo com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação editalícia.

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

5.1.1. No requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, a Fiduciária indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações Garantidas, bem como o valor das parcelas vincendas até a data de pagamento em questão.

5.1.2. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(a)** entregando, em dinheiro mediante transferência bancária, ao Oficial do Cartório de RGI o valor necessário para a purgação da mora; ou **(b)** entregando ao Oficial do Cartório de RGI cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo a Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao oficial do serviço de registro de imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item "**(b)**" acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque pela instituição financeira sacada, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o Oficial do RGI competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora.

5.2. Para os fins do procedimento de intimação para pagamento, ainda:

(i) é responsabilidade da Fiduciante informar a Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no §4º-A, do artigo 26, da Lei 9.514;

(ii) nos termos do §4º-B, do artigo 26, da Lei 9.514, presume-se que a Fiduciante ou o destinatário da intimação, conforme aplicável, se encontra em lugar ignorado quando não for encontrada no local dos Imóveis dados em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante ou do destinatário da intimação, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(iii) conforme estabelecido no §4º-C, do artigo 26, da Lei 9.514, considera-se lugar inacessível: **(a)** aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou **(b)** aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação; e

(iv) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

5.2.1. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

excussão desta Alienação Fiduciária, ressalvada a obrigação de a Fiduciante reembolsar a Fiduciária por todas as despesas de cobrança e intimação efetivamente incorridas, pela Fiduciária, no processo de excussão desta Alienação Fiduciária, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que ocorrer a purgação da mora.

5.2.2. Decorrido o prazo para a purgação da mora, sem a purgação da mora, o oficial do Cartório de RGI, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, à vista da prova do pagamento, por esta, do imposto sobre transmissão de bens imóveis ("ITBI")

5.2.3. A alienação dos Imóveis far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente.

5.2.4. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514, por meio de averbação nas matrículas dos Imóveis para esse fim, a Fiduciária promoverá leilão público para a alienação dos Imóveis, no prazo de 60 (sessenta) dias contado da data do registro, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, devendo a propriedade sobre os Imóveis ser ofertada pelo maior valor entre os seguintes ("Valor de Venda Primeiro Leilão"): **(a)** o indicado na Cláusula 2.2.(ii) supra; ou **(b)** o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI para consolidação da propriedade plena dos Imóveis em nome da Fiduciária.

(i) não havendo, no primeiro leilão, oferta em valor igual ou superior àquele indicados, conforme alíneas "(a)" e "(b)", acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos e contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§1º a 3º, da Lei 9.514;

(ii) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por no mínimo 3 (três) dias, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou na forma eletrônica, nos termos do artigo 27, §10, da Lei 9.514, e que deverá conter expressamente, conforme aplicável, a existência dos Contratos de Locação e/ou outros contratos existentes sobre os Imóveis, bem como a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições de tais contratos. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 27 da Lei 9.514 e nos termos do §2º-A do mesmo artigo 27 da Lei 9.514, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida ao endereço constante neste Contrato, e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante; e

(iii) A Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse direta ou indireta dos Imóveis, conforme aplicável, ao licitante vencedor.

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

5.3. Conceitos para Fins de Leilão. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor do Imóvel é aquele indicado nas alíneas "(a)" e "(b)" da Cláusula 5.2.4 acima;

(ii) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: **(a)** valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; **(b)** despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **(c)** Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **(d)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Securitizadora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; **(e)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela Securitizadora em decorrência da consolidação da propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; **(f)** custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que tal custeio tenha sido despendido pela própria Fiduciante ou a Fiduciante já tenha devolvido os Imóveis em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e **(g)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora;

(iii) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: **(a)** os encargos e custas com a publicação de editais; **(b)** a comissão do leiloeiro; e **(c)** despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato; e

(iv) encargos dos Imóveis são os prêmios de seguro e encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

5.4. Possibilidade de Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis, indicado nas alíneas "(a)" e "(b)" da Cláusula 5.2.4 acima, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4.1. Se, no segundo leilão, não houver lance igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas atualizado, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, sendo certo que a Devedora continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias, nos termos dos §§ 5º e 5º-A do artigo 27 da Lei 9.514. Na hipótese de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A da Lei 9.514, será deduzido

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, qual seja, o valor de venda forçada constante do último Laudo de Avaliação dos Imóveis, desde que superior ao Valor Venal, observado o disposto nas Cláusulas acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

5.4.2. Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, observado o disposto na Cláusula 5.4. acima, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive das custas e dos emolumentos.

5.4.3. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda dos Imóveis no leilão, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do artigo 27 da Lei 9.514, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do artigo 516 do Código Civil.

5.5. A Fiduciária, já como proprietária plena dos Imóveis, e não mais a título resolúvel, transmitirá, ao licitante vencedor, o domínio e, observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, a posse, indireta e direta, dos Imóveis.

5.6. Dessa forma, as Partes concordam e pactuam, livremente e em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, que, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação dos Imóveis por terceiros, em leilão/praça, ou pela Securitizadora após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Securitizadora ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis e exonerada da obrigação de entregar à Fiduciante a importância que sobejar, sendo que a Fiduciante permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo remanescente em aberto das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor das Obrigações Garantidas atualizado, qual seja, o valor de venda forçada constante do último Laudo de Avaliação dos Imóveis, desde que superior ao Valor Venal, incluídos os encargos e as despesas de cobrança, conforme preceitua os §§5º, 5º-A e 6º-A do artigo 27 da Lei 9.514.

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

5.6.1. As Partes reconhecem expressamente que a presente garantia é outorgada em função de um negócio jurídico complexo, empresarial e paritário, na forma artigo 3º, inciso VIII, da Lei nº 13.874, de 20 de setembro 2019, conforme alterada, não havendo correlação direta entre o valor dos Imóveis e o valor das Obrigações Garantidas. Assim, caso o produto da excussão objeto do leilão não seja suficiente para o pagamento das Obrigações Garantidas e despesas mencionadas na Cláusula 5.3 acima, as Partes concordam que a Devedora continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 27, parágrafo 5º-A, da Lei 9.514.

5.7. Valor Superior à Importância a ser restituída. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento pela Securitizadora, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente indicada pela Fiduciante, fato esse que importará em recíproca quitação.

5.8. Reintegração Judicial. Observados os Contratos de Locação e os Instrumentos Celebrados com a John Deere, em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.8.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula.

5.8.2. Nos termos do § 8º do artigo 27 da Lei 9.514, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitida na posse.

5.9. Nos termos do § 10º do artigo 27 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5.9.1. Nos termos dos §§ 11 e 12 do artigo 27 da Lei 9.514, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza,

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda dos Imóveis para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

5.10. Dever Adicional. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula.

6. DO CANCELAMENTO E LIBERAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis a seu favor, mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá apresentar ao Cartório de RGI, quando da correspondente quitação das Obrigações Garantidas ou da liberação desta garantia, conforme o caso, o termo de liberação desta garantia, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

6.1.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de RGI proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.

6.1.2. Liberação Antecipada da Alienação Fiduciária

6.1.2.1. Na hipótese de realização de Pagamento Antecipado Obrigatório (conforme definido no Contrato de no Anexo 3.4.1 do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos), a Fiduciária deverá assinar termo de liberação da presente Alienação Fiduciária com relação aos Imóveis que sejam objeto da Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de no Anexo 3.4.1 do Contrato de Compra e Venda Bres Viracopos), em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos proporcionais da referida venda na Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização), desde que referida liberação parcial não cause o desenquadramento do LTV Máximo.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante, individualmente, à Fiduciária que:

(i) a Fiduciante é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) a Fiduciante é a única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora indireta dos Imóveis, que, com exceção (a) dos Contratos de Locação; (b) da servidão de viela sanitária

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. – SANASA CAMPINAS ("Servidão Sanasa"), consoante Av.01/M.270.238, de 11/04/2023, do Cartório do RGI, que transportou o R.04/M.169.125, do Cartório do RGI; (c) servidão de passagem para a tubulação de águas pluviais em favor de Mercedes Benz do Brasil Ltda., nos termos da Escritura Mercedes; e (d) dos Instrumentos Celebrados com a John Deere, se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo contra a Fiduciante e/ou os Imóveis qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária;

(iii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

(iv) no melhor conhecimento da Fiduciante, as construções existentes nos Imóveis foram realizadas de acordo com todas as normas regulamentares, legislação ambiental e regras aplicáveis, seguindo os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções, sendo certo que a Fiduciante realiza vistorias periódicas para conferir a regularidade dos Imóveis;

(v) não foi notificada sobre a existência de processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras, reclamações ambientais incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

(vi) no melhor conhecimento da Fiduciante, não há nos Imóveis materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(vii) não está utilizando os Imóveis, ou o presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(viii) a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente os Imóveis à Securitizadora;

(ix) mediante o registro deste Contrato no Cartório de RGI, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

(x) mediante os registros a que se refere este Contrato, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre todos os Imóveis;

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

(xi) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(xii) as pessoas que representam a Fiduciante nas assinaturas deste Contrato têm poderes bastantes para tanto e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(xiii) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, do qual a Fiduciante e suas controladas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar que a Fiduciante e suas controladas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos, em especial os Imóveis; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Fiduciante e suas controladas ou qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis;

(xiv) exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de RGI, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório, se faz necessário à celebração e ao cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato;

(xv) não existem quaisquer questionamentos, da Fiduciante, e não foi citada de quaisquer questionamentos de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária e/ou este Contrato;

(xvi) têm ciência de que este Contrato faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada e declara, ainda, que dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as suas cláusulas e dos Documentos da Operação;

(xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações relevantes de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, bem como de quaisquer outras obrigações de pagamento impostas por lei, ressalvadas as Demandas Fiscais;

(xviii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor (ou em regular processo de renovação) todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades;

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

(xix) inexiste qualquer descumprimento, pela Fiduciante ou seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro (neste último caso, somente se aplicável a qualquer à Fiduciante ou a suas Controladas), contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e Leis de Proteção Social;

(xx) inexiste qualquer descumprimento, pela Fiduciante ou seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, da Legislação Socioambiental, excetuados eventuais descumprimentos (a) que estejam sendo discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa e (b) que não afetem negativamente as condições financeiras, econômicas, operacionais ou regulatórias da Fiduciante, impossibilitando o cumprimento das obrigações constantes do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte.

(xxi) não existe qualquer ação, demanda ou processo, administrativo ou judicial, do qual tenha sido citada e/ou notificada, que, de qualquer forma, implique ou possa implicar impedimento à celebração do presente Contrato e/ou à Alienação Fiduciária;

(xxii) cumpre e faz com que seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, cumpram a Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) não adota quaisquer condutas que infrinjam a Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus Representantes, no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Fiduciária;

(xxiii) cumpre, por si, suas controladas, e faz com que seus Representantes no exercício de suas funções e desde que agindo em nome e benefício da Fiduciante, cumpram as Leis de Proteção Social; e

(xxiv) conhece e aceita todos os termos da Oferta.

7.2. A Fiduciante se obriga a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

8.1. Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

(i) verificar a regularidade da constituição e da liberação da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(ii) celebrar, em conjunto com a Fiduciante, aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas da Fiduciante; e

(iii) tomar todas as providências necessárias para que os titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

9. COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Fiduciante:
BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria, nº 620, andar 4, conjunto 42, parte
CEP 01.455-000 – São Paulo - SP
At.: Camilla Osborn G. Nogueira Frussa / Rafael Schramm da Fonseca
Telefone: (11) 4058-4555
E-mail: camillaf@bresco.com.br / rafaelf@bresco.com.br

Para a Securitizadora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001 – São Paulo - SP
At: Flavia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

9.1.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

9.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Contrato e Anexos. Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

10.2. Integração entre os Documentos da Operação. Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

10.3. Sucessão. As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

10.4. Aditamentos. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida mediante aprovação previa em Assembleia Especial de Titulares de CRI com o consentimento expresso e por escrito das Partes atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável, exceto nos casos previstos no presente Contrato.

10.5. Divisibilidade. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

10.6. Novação. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

10.7. Formalização. A Fiduciante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

10.8. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso, ressalvadas as execções previstas neste Contrato.

10.8.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será, ressalvadas as execções previstas neste Contrato, de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Cessão.

10.8.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante

10.9. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

10.9.1. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

10.10. Dia Útil. Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

10.11. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

10.12.2. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

11. LEI DE REGÊNCIA

11.1. Lei e Regência. Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12. ASSINATURA ELETRÔNICA

12.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

12.2. Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

13. FORO

13.1. Foro. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

(*Assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco*)

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças"

BRES VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
Signed By: CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA:17084268847
CPF: 17084268847
Signing Time: 12/1/2025 6:33:30 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5 G2
C: BR
Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 G2

Nome: Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa
Cargo: Diretora

DocuSigned by
Rafael Schramm Da Fonseca
Assinado por: RAFAEL SCHRAMM DA FONSECA:27411967882
CPF: 27411967882
Data/Hora da Assinatura: 12/1/2025 6:43:39 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5 G2
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 G2

Nome: Rafael Schramm Da Fonseca
Cargo: Sócio e CIO

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 12/1/2025 4:16:43 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome: Lucas Figueiredo de Oliveira
Cargo: Procurador

DocuSigned by
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 12/1/2025 4:16:57 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador

Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Endereço	Matrícula / RGI	Fração Ideal Alienação Fiduciária	Prefeitura	Nº de contribuinte	Valor de Avaliação
Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709	270.238, do Cartório de RGI	56,9569574447198%	Prefeitura Municipal de Campinas	5211.11.64.0212.01001	R$ 369.240.600,00
Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709	273.519, do Cartório de RGI	47,2230689931699%	Prefeitura Municipal de Campinas	5211.11.64.0212.01001	R$ 69.346.000,00



Docusign Envelope ID: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06

ANEXO II
AVALIADORAS ELEGÍVEIS

BINSWANGER BRAZIL
CBRE
COLLIERS
CUSHMAN & WAKEFIELD
JONES LANG LASALLE

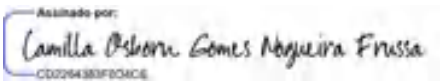
Certificate Of Completion

Envelope Id: DF438252-5A2D-4097-A096-42B753483E06
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: CRI Bresco - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (CB 01.12.2025...
Source Envelope:
Document Pages: 35
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Gustavo Silva
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
Gustavo.Silva@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 187.111.18.154

Record Tracking

Status: Original
12/1/2025 3:34:00 PM
Holder: Gustavo Silva
Gustavo.Silva@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa ID: 170.842.688-47 camillaf@bresco.com.br Diretora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 G2 Signer CPF: 17084268847 Subject: CN=CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA:17084268847 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/1/2025 4:26:34 PM ID: 927d2ca0-a3b4-44fc-a8d6-4648615709ba	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 186.220.242.86 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 12/1/2025 3:39:36 PM Viewed: 12/1/2025 4:26:34 PM Signed: 12/1/2025 6:33:36 PM
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/1/2025 4:16:18 PM ID: 8c9fba71-31e6-4b56-8271-8d832207b8ea	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/1/2025 3:39:35 PM Viewed: 12/1/2025 4:16:18 PM Signed: 12/1/2025 4:16:48 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Rafael Schramm Da Fonseca ID: 274.119.678-82 rafaelf@bresco.com.br Sócio e CIO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 G2 Signer CPF: 27411967882 Subject: CN=RAFAEL SCHRAMM DA FONSECA:27411967882	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.197.80.17 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 12/1/2025 3:39:36 PM Viewed: 12/1/2025 6:42:00 PM Signed: 12/1/2025 6:43:49 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/1/2025 6:42:00 PM ID: 5983281b-e405-4677-ac07-d0ba9867d1ae		
Thiago Storoli Lucas ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/1/2025 3:39:35 PM Viewed: 12/1/2025 4:16:32 PM Signed: 12/1/2025 4:17:01 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Julia Fernandes julia.fernandes@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/1/2025 3:39:36 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/1/2025 3:39:36 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/1/2025 4:16:32 PM
Signing Complete	Security Checked	12/1/2025 4:17:01 PM
Completed	Security Checked	12/1/2025 6:43:50 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
National Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating ‘brAA+ (sf)’ atribuído à série única da 560ª emissão de CRIs da Opea (Risco Bresco Logística FII)

22 de dezembro de 2025

Resumo

- A série única da 560ª emissão de CRIs da Opea será lastreada por CCIs, que representam créditos imobiliários atrelados a contratos de compra e venda de quotas e outras avenças.
- Atribuímos o rating ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as CCIs, que possuem o Bresco Logística FII como único devedor. Entendemos que as CCIs têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior secured* do fundo.

Analista principal

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4146
andreza.aguilar@spglobal.com

Contato analítico adicional

Vinicius Cabrera
São Paulo
55 (11) 3039-9765
vinicius.cabrera@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Guilherme Machado
São Paulo
55 (11) 3039-9754
guilherme.machado@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P National Ratings), 22 de dezembro de 2025 – A S&P National Ratings atribuiu hoje o rating ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil à série única da 560ª emissão de CRIs da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será de R$ 247,175 milhões, e o título será lastreado por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), que representam créditos imobiliários relativos a determinadas parcelas devidas pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Bresco Logística FII) referentes ao preço de aquisição (i) das quotas do Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bres Viracopos; não avaliado), a serem vendidas pelo Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Bresco Coinvest FII; não avaliado) e pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário (Bresco Growth FII; não avaliado) e, (ii) das quotas do Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bresco Simões Filho; não avaliado), a serem vendidas pelo Bresco Growth FII.

O Bresco Logística FII tem como objetivo gerar renda por meio da locação de empreendimentos imobiliários estrategicamente localizados nos principais centros consumidores do Brasil. Em setembro de 2025, o fundo era composto por 12 propriedades que totalizavam 472 mil m² de área bruta locável (ABL) com cerca de 63% dos ativos sendo *last mile*, voltados para operações logísticas próximas ao consumidor final.

As características de juros remuneratórios, montantes emitidos e frequência de pagamento das séries estão detalhadas abaixo:

Instrumento	Taxa de juros	Montante (em R$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
Série única da 560ª emissão de CRIs	8,1096% ao ano	247,175	Mensal	Parcela única no final da operação

*O valor nominal da série será atualizado mensalmente pelo IPCA.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
Série única da 560ª emissão de CRIs	brAA+ (sf) preliminar	brAA+ (sf)	Dezembro de 2030

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas "Definições de ratings na Escala Nacional Brasil". Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025
- Metodologia para atribuição de ratings de operações estruturadas na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025

Artigos

- Definições de ratings na Escala Nacional Brasil
- Rating preliminar 'brAA+ (sf)' atribuído à série única da 560ª emissão de CRIs da Opea (Risco Bresco Logística FII), 1º de dezembro de 2025

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Opea Securitizadora S.A.		
Série única da 560ª emissão de CRIs	1º de dezembro de 2025	1º de dezembro de 2025

Informações regulatórias adicionais

Outros serviços fornecidos ao emissor

A S&P National Ratings tem fornecido à Opea Securitizadora S.A. o serviço *Rating Evaluation Services*.

S&P National Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P National Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P National Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P National Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P National Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P National Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P National Ratings todas as informações requisitadas pela S&P National Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P National Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P National Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P National Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P National Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o

rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse".

Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 560ª (QUINGENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS